

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

قانون عقاري

المضوابط القانونية والإدارية لتنظيم العقار الصناعي

مذكرة تخرج لنهاية دراسة لاستكمال شهادة ماستر قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

طعيبة عيسى

إعداد الطالبة:

بن العيفاوي فوزية

أعضاء لجنة المناقشة :

أستاذ أودكتور :

أستاذ أودكتور :

أستاذ أودكتور :

السنة الجامعية 2014-2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر

يعجز اللسان عمن أبدا بالشكر والامتنان ، لكن أكيد فإن من يستحق الشكر والامتنان قبل كل شيء

هو الله عزوجل فالحمد لله على ما وصلت إليه إلى حد اللحظة.

بعده أستطيع أن أتقدم بأسمى معاني الشكر إلى الأستاذ المشرف " طعيبة عيسى " على ما بذله من

جهد وما أبداه من توجيه وتسديد ، وعلى ما قدمه من عون وتشجيع في هذا البحث .

إلى أساتذة كلية الحقوق بجامعة زيان عاشور بالجلفة .

الإهداء

إلى أعز الخلق لدي ، و أولهم والديحفظهما الله

إلى إخوتي و أهلي كل باسمهإلى بسمة حياتي وجدان.

إلى جميع الأصدقاء كل باسمه

إلى زملائي بالعمل.

فوزية

مقدمة

ان موضوع العقار عموما يعد موضوع ذو اهمية كبيرة بالنسبة لاي دولة ،لذا نجد المشرع الجزائري على غرار مختلف التشريعات الاخرى حاول تنظيم الملكية العقارية سواء تعلق الأمر بأمولاك وطنية أو خاصة وذلك من خلال النصوص القانونية الصادرة الى غاية يومنا هذا تماشيا مع مختلف التغييرات الاقتصادية ،حيث تم تقسيم الاملاك الوطنية الى املاك عامة و املاك وطنية خاصة كل منها تضم عدة اصناف اذ من بين اصناف الاملاك الوطنية الخاصة نجد العقار الصناعي .

حيث أن العقار الصناعي ظل محصورا في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات،الا ان هذه المناطق اصبحت لا تستوعب عدد المشاريع الصناعية في إطارالاستثمار نظرا لمحدودية هذه المناطق عددا ومساحة، فالجزائر ولتوفير المناخ المناسب للاستثمار عملت الدولة على توفير الأوعية العقارية اللازمةوهذا بالإعتماد على مجموعة من التغييرات والآليات المهدف منها التشجيع على الاستثمار وهذا ما جاءت به قوانين الاستثمار التي خصصت الاراضي التابعة لأموالك الخاصة للدولة لتكون وعاء موجه للاستثمار لأجل تنمية الاقتصاد الوطني من جهة ومن جهة أخرى تسهيل عملية استفادة المستثمرين من القطع الأرضية اللازمة لمشروعاتهم الاقتصادية ، و حل إشكالية الحصول على الموقع العقاري الاستثماري.الا انه حتى لانكون امام الاستغلال العشوائي للأراضي وإنشاء مشروعات صناعية لاتتوفر على الشروط القانونية وكذا تغيير وجهة استغلال الأراضي واستغلالها في أغراض أخرى غير الأنشطة الإنتاجية والصناعية من هنا تظهر اهمية وضرورة ضبط مفهوم العقار الصناعي و معرفة اهم الضوابط المتعلقة بتنظيمه .

وعلى الرغم من الاهمية البالغة التي يحتلها العقار الصناعي على الصعيد الاقتصادي كونه موجه للاستثمار إلا ان المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريفه اطلاقا في اي من النصوص القانونية المنظمة له ،وكان جل تركيزه على كيفية استغلال العقار الصناعي ولكون هذا الاستغلال يكون وفق ضوابط محددة ومنظمة ومقننة من هنا

جاءت فكرة اختيار هذا الموضوع المتمثل في "الضوابط القانونية والادارية لتنظيم العقار الصناعي" وتتجلى اهميته في :

- ان دراسة هذا الموضوع تحدد الاطار التنظيمي للعقار الصناعي واثار مخالفة هذه الضوابط المنظمة له .
- موضوع مهم نظرا لتوجه سياسة الدولة في الجانب الاقتصادي نحو قطاع الصناعة وتشجيع الاستثمار حيث يعد العقار الصناعي واشكالية الاستفادة منه من اهم العوائق التي تواجه المستثمر او المستغل .

اما عن الاسباب التي كانت دافعا لاختيار هذا الموضوع فهي اسباب ذاتية واخرى موضوعية

- اهمية موضوع اشكالية تنظيم العقار الصناعي .
- الموضوع يتماشى مع مجال عملي كوني موظفة بقطاع الصناعة والمناجم .

اسباب موضوعية :

- محاولة دراسة ضوابط تنظيم العقار الصناعي وجزء الاخلال بهذه الضوابط .

اما الصعوبات التي واجهتني في انجاز هذه المذكرة فتمثل تحديدا في ندرة المراجع المتخصصة في العقار الصناعي

ونظرا لذلك ارتأينا معالجة الاشكالية التالية : ماهو العقار الصناعي ؟ وماهي الضوابط القانونية والادارية المنظمة له ؟

وللاجابة على هذه الاشكالية قمنا بتقسيم هذا البحث الى فصلين

حيث خصصنا الفصل الاول للإطار التنظيمي للعقار الصناعي

المبحث الأول: التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي

المطلب الأول: التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي قبل 1990.

المطلب الثاني: التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي بعد 1990.

المبحث الثاني: مجال ضبط العقار الصناعي

المطلب الأول: الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي

المطلب الثاني: عقود استغلال العقار الصناعي

في حين خصصنا الفصل الثاني لآثار مخالفة ضوابط تنظيم العقار الصناعي

المبحث الأول: حدود تنظيم العقار الصناعي.

المطلب الأول: الحدود القانونية لتنظيم العقار الصناعي

المطلب الثاني: الحدود الإدارية لتنظيم العقار الصناعي

المبحث الثاني: الجزاء المترتب على مخالفة ضوابط العقار الصناعي وأهم المنازعات الناجمة عنه

المطلب الأول: المخالفات المتعلقة بالعقار الصناعي وجزاء مخالفتها

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

الفصل الاول

الاطار التنظيمي لعقار الصناعي

الفصل الأول : الإطار التنظيمي لعقار الصناعي

إن العقار الصناعي عرف منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فأول عملية تنظيم لهذا النوع من العقارات كانت في بداية السبعينات و بالتحديد سنة 1973 غير أن الإشكال الذي ظهر كان يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق.

كما عمل المشرع الجزائري على تنظيم هذا العقار بتقسيمه إلى مناطق مختلفة الأصناف، وذلك وفق ضوابط قانونية وإدارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد إنجازها، وعلى اختلاف هذه الضوابط ظهر ما يسمى بالعقار الصناعي، وهذا وفق أجهزة مكلفة بتكفل مهمة تسير استغلال العقار الصناعي و تكون عملية الاستغلال إما بموجب القانون أو بموجب اتفاقية تبرم بين الجهة المالكة والجهة المسيرة وتختلف الجهات المسيرة لعملية تسير استغلال العقار الصناعي من أجهزة وطنية إلى أجهزة محلية أو إقليمية .

ولهذا سنقوم بدراسة هذا الفصل على النحو التالي:

المبحث الأول: التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي

المبحث الثاني: مجال ضبط العقار الصناعي.

المبحث الأول: التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي

يعرف العقار طبقا لنص المادة 683 من القانون المدني على انه: (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول) كما تنص المادة 690 من نفس القانون على انه (يجب على المالك إن يراعي في استغلاله حقه ما تقتضيه التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة)¹

وبالرجوع إلى قانون 25/90 نجد مادة وحيدة تنص على: (تدمج فئايا الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق أعمال وبرامج سكنية تجهيزية أخرى).²

يتضح لنا أن العقار الصناعي غير محدد بصفة واضحة بل يتعدى مؤسسات صناعية وإنتاجية كما يمكن تعريفه كونه مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لأنجاز مشاريع صناعية أو استثمارية³

سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى التطور التشريعي للعقار الصناعي حيث

في المطلب الأول التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي قبل سنة 1990

وفي المطلب الأول التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي بعد سنة 1990

المطلب الأول: التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي قبل 1990

اهم ما يميز هذه المرحلة ظهور المناطق الصناعية في سنة 1973 حيث صدر الأمر 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 والمتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وتجدد الملاحظة أن المناطق الصناعية في الجزائر يعود تاريخها إلى العهد الاستعماري، حيث انه ونظرا للنمو السريع للسكان، الذي عرفته الجزائر غداة الاحتلال برزت مناطق مخصصة للصناعة تم إقامتها حول بعض المدن الجزائرية، هذا الأمر دفع بالسلطات الاستعمارية إلى اعتماد برنامج طويل الأمد للتكفل بتنسيق هذه المناطق مع المناطق السكنية، وجعلها تنسجم مع شبكة الطرق، السكك الحديدية وكذا النقل ومختلف الشبكات الأخرى من كهرباء وغاز وتطبيقا لهذا البرنامج، تم إقرار عدة إجراءات منها:

- توسيع أحكام القانون 683/53 المتضمن القانون العقاري الفرنسي .

- إنشاء صندوق لتهيئة العمرانية وتم العمل به إلى بعد الاستقلال .

¹- الامر 59/75 المؤرخ في 9 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني بالجريدة الرسمية بتاريخ 1975/9/26

²-قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52 بتاريخ 1990/12/2

³- ساسي سليم. النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي. مذكرة تخرج لاجازة القضاء دفعة 2006-2009

بالرجوع إلى احكام المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 والمتضمن " إدارة مناطق الصناعية"¹ فان إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال جملة من الاجهزة و المؤسسات ،

1- إما مؤسسة عمومية تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة ، المؤسسات العمومية المحلية مؤسسة تحتوي على مايلي : اقتصادية منشأة. بموجب المرسوم التنفيذي 200/83 المتضمن المؤسسات العمومية الاقتصادية .

2- نشاطات ذات منفعة او مصلحة وطنية .

3- نشاطات ذات منفعة وطنية و متنوعة تابعة لوصاية وزارات مختلفة .

4- اما مؤسسة اقتصادية وهذا حسب الكيفيات التي ستحدد. بمرسوم ، عندما تكون المنطقة تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية او نوعية تابعة لسلطة رئاسية واحدة .

5- اما وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وطبقا للتنظيمات المعمول بها ، وهذا عندما تكون المنطقة تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية او نشاطات متعددة الاختصاصات وذات منفعة وطنية شرط ان تكون تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات أهمية وطنية فإنها تتم إدارتها بموجب هيئة متخصصة ، كما هو الحال بالنسبة للمحروقات .

المطلب الثاني: التطور التشريعي للعقار الصناعي بعد 1990

ستتطرق في هذا المطلب الى التطور التشريعي للعقار الصناعي بعد سنة 1990 وهذا بدراسة مرحلتين مرحلة ما قبل قانون الاستثمار ومرحلة ما بعد صدور قانون الاستثمار .

الفرع الأول : مرحلة ما قبل صدور قانون الاستثمار (مرسوم 93-12)

اهم ما يميز هذه المرحلة صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المتعلق بكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية² .

1- الجريدة الرسمية 44 لـ 25 سبتمبر 1991

ثم جاء القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية¹ الذي جاء تماشياً مع مبدأ الإقليمية الذي أتى به دستور سنة 1989 ونص في المادة 89 منه على إمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية غير مخصصة وتلاه المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها²، وبعدها جاء في أحكام المادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ليؤكد المشرع مبدأ التنازل عن أراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة لأنجاز المشاريع الاستثمارية.³

الفرع الثاني: مرحلة صدور قانون الاستثمار (مرسوم 93-12)

إن تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بعد 1990 جاء في إطار مايسمى بالمناطق الخاصة والمناطق الحرة لذا سنتناول المناطق الخاصة أولاً ثم المناطق الحرة .

أولاً: المناطق الخاصة:

قد كان اول ظهور لهذه المناطق في اطار المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 17 اكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار⁴ وهذا في الفصل الاول من الباب الثالث تحت عنوان " الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة"

حيث منح هذا المرسوم امتيازات اقتصادية وقانونية وجمركية احيانا تحفيزا للاستثمار في مثل هذه المناطق وبالرجوع الى نص المادة 20 منه ، نجد ان المشرع قد نظم العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين اساسين من المناطق وهما:

المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي غير ان هذا المرسوم قد ترك امر تنظيم الحدود الجغرافية والقانونية لهذه المناطق الى التنظيم وهذا بموجب نص المادة 24 حيث تنص : "تعين المناطق الخاصة وتضبط حدودها عن طريق التنظيم " .

¹ -الجريدة الرسمية 52 لـ 02 ديسمبر 1990.

² - الجريدة الرسمية العدد 45 لسنة 1991.

³ -الجريدة الرسمية العدد 64 لـ 18 ديسمبر 1991

⁴ - المرسوم تشريعي 12/93 المؤرخ في 17 اكتوبر 1993.

وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها¹.

ونظرا للأهداف المتوخاة من هذه المناطق ، فقد نص المرسوم التشريعي 93/12 على جملة من الامتيازات و الاعفاءات في اطار الاستثمار الصناعي يستفيد منها المستثمر في مثل هذه المناطق خاصة تلك المتعلقة بملكية العقارات اللازمة لانجاز المشروع الاستثماري .

1/- المناطق المطلوب ترقيتها :

حسب احكام المرسومين التشريعي 12/93 ، و التنفيذي 321/94 لم تنشأ لأول مرة سنة 1993 بل " المناطق المطلوب ترقيتها " كانت موجودة قبل ذلك فالمرسوم 12/93 اكد وجودها فقط² ودعم الاستثمار بها وادرجها في المناطق الخاصة ، اي الحقها بالمناطق الخاصة وهذا لتسهيل وضبط عملية الاستثمار وتحديد الامتيازات فيها .

وفي هذا الاطار تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 321/94 على ان هذه المناطق تتكون من البلديات المعنية والمضبوطة حدودها حسب الكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في اطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة العمرانية³

وبالرجوع الى المرسوم 321/ 91 وحسب المادة الاولى منه يتبين ان المناطق المطلوب ترقيتها هي مناطق تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك صادر عن السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية وهذا بعد استشارة السلطات المحلية على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية المادية الاجتماعية الاقتصادية و المالية للبلديات المذكورة حسب المعايير التالية :

- المميزات الديموغرافية ، و تاخذ بعين الاعتبار في الدراسة اجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، السكان الريفيون وتحديد نسبة البطالة و حجمها .

1 - المرسوم التنفيذي 321/ 94 المؤرخ في 17-10-1994 .

2- المرسوم التشريعي 12/93 السابق الذكر

3- لنص باللغة الفرنسية في المادة 51 من القانون 03/ 87 المؤرخ في 27-01-1987 المتضمن التهيئة العمرانية تنص على

LAMENAGEMENT DU TERRITOIRE اي التهيئة الاقليمية على التهيئة العمرانية .

- المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي، وتنحصر اساسا في الجنوب، السهول، الهضاب العليا والمناطق الجبلية وكذا المناطق الحدودية.
- المميزات الاجتماعية والاقتصادية او درجة التجهيز، وتمثل في تبيان معدلات معينة كنسبة التمدنر نسبة الكهرباء الريفية نسبة التجهيز جلب مياه الشرب نسبة الاستجابة للتغطية الصحية نسبة شغل مسكن.
- المميزات المالية وتمثل اساسا في احصاء الموارد المالية لكل بلدية، نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية.

2/- مناطق التوسع الاقتصادي:

هذه المناطق عرفت أول ظهور لها بموجب المرسوم التشريعي 12/93 والذي صنفها ضمن المناطق الخاصة، وأكدها المرسوم التنفيذي 94/321 المتعلق بتحديد المناطق الخاصة، ويقصد بمناطق التوسع الاقتصادي في صلب المرسوم المذكور:

"الفضاءات أو الأراضي الجيواقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي متكاملة وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية و البشرية أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من إمكانياتها حتى تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لانتاج السلع والخدمات و تطويرها¹

ثانيا: المناطق الحرة:

المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة، و تمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، تمارس عليها أنشطة صناعية و خدماتية و تجارية، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونيا و المنظمة في المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن المناطق الحرة².

يتم إحداث هذا النوع من المناطق بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة و بناء على اقتراح وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، فيحدد بذلك موقعها الجغرافي و حدودها و مساحتها و الأنشطة التي يسمح أن تمارس فيها، كما يمكن أن تتضمن هذه المنطقة مطار أو ميناء، فإذا اشتملت

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 321/94 السابق الذكر

2- المادة 09 من المرسوم نفسه.

الفصل الأول الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

هذه المناطق كليا أو جزئيا على ميناء أو مطار، فهنا علينا تطبيق التشريع و التنظيم المعمول به في مجال الأملاك الوطنية و الأنشطة المينائية أو المطارية¹.

و باعتبار أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للاكتساب أو التنازل أو الحجز عليها، شكل هذا الأمر صعوبة قانونية في تكييف طبيعة التصرف العقاري الواقع على المناطق الحرة، لأن الاستثمار في هذه المناطق يؤدي على اكتساب ملكية عقارية فيها، وهنا نلاحظ التناقض الواضح في التنظيم و المشاكل الناجمة عنه.

و الجدير بالذكر عملية ضبط حدود المناطق الحرة يخضع لدراسة معمقة تقوم بها لجنة تسمى "اللجنة الوطنية للمناطق الحرة" تتألف من وزير الداخلية و جميع الوزارات المعنية بإنشاء المنطقة، بالإضافة إلى بعض الهيئات الإدارية كقيادة الدرك الوطني، و تكون هذه اللجنة تحت رئاسة وزير المالية.²

¹ - بوجردة مخلوف: العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، سنة 2006 ص 25

² - بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 25.

المبحث الثاني: مجال ضبط العقار الصناعي

سنتناول في هذا المبحث مجال ضبط العقار الصناعي وذلك من خلال الاجهزة والمؤسسات المسيرة له واهم عقود استغلاله .

المطلب الأول: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي

ان عملية استغلال العقار الصناعي تختلف حسب الجهات المسيرة لها وتمثل في أجهزة وطنية و أجهزة محلية أو إقليمية .

الفرع الأول : الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي.

أولاً: المجلس الوطني للاستثمار :

أنشئ هذا المجلس بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار والمعدلة بمقتضى نص المادة 12 من الأمر 06-08 ، والتي جاء فيها (ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار مجلس وطني للاستثمار ، يدعى في صلب النص المجلس) كما أحالت نفس المادة إلى التنظيم لتحديد تشكيلته وكيفية سيره وصلاحياته، وقد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 9/10/2006 الذي الغي المرسوم التنفيذي 01-181 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، حيث نصت المادة الثانية من هذا المرسوم بأنه يوضع المجلس المحدث لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته .

إن صلاحيات هذا المجلس والمرتبطة بترقية الاستثمار تبقى واردة على سبيل المثال لا الحصر كما أن تشكيلة المجلس تتسع لتشمل عدة وزارات لها علاقة بهذا المجال فنجد ،الوزير المكلف بالمالية ، بترقية الاستثمارات ، بالجماعات المحلية، بالتجارة ، بالطاقة والمناجم ، بالصناعة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بالتهيئة العمرانية وكذا بقية وزراء القطاعات المعنية بجدول أعمال المجلس يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر و تتوج اجتماعاته بقرارات وتوصيات زمن بين الصلاحيات التي للمجلس في إطار استغلال العقار الصناعي على

حسب المادة 6 و 7 من الأمر 04-08 هو اقتراحه لمنح الامتياز عن طريق التراضي وكذا تخفيض الإتاوة التجارية السنوية ولقد كان الأمر 06-11 يعطي للمجلس صلاحيات اكبر إذا أن منح الامتياز أو التنازل على الأراضي التابعة لأملاك الدولة في إطار الاستثمار كان يتم بلائحة منه¹

ثانيا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF

انشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق - 23 ابريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي² تعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملاتها مع الغير و أضافت المادة الثانية من المرسوم ان الوكالة توضع تحت السلطة الوصائية الوزير المكلف بالاستثمارات وهو وزير الصناعة وترقية الاستثمارات ، على أن يحدد مقرها في مدينة الجزائر ويمكن أن يكون للوكالة هياكل محلية على كافة الإقليم الوطني .

ونصت المواد من 3 الى 10 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه على المهام المخولة للوكالة ، فالمادة 3 نصت على انه يمكن للوكالة تولي مهمة التسيير والترقية والوساطة و الضبط العقاري في مجال مكونات العقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و 6 من نفس المرسوم ، نلاحظ إن المادة أوردت عدة مهام: مهمة التسيير، ومهمة الترقية، ومهمة الوساطة ، ومهمة الضبط العقاري .

1 - المادة 2/5 من الأمر 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للاملاك

الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار

2- الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2007

- مهمة التسيير: أي تسيير العقار الصناعي أو الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية بالإضافة إلى الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹ والمعروف أن مهمة التسيير إما إن يقوم الشخص بتسيير ملك وفقا لأحكام حق الملكية الذي يمنحه حق التمتع وحق التصرف² وإن الشخص يسيّر ملكا لفائدة شخص آخر يمثله بواسطة أدوات قانونية منها عقد الوكالة أو الإنابة³

- مهمة الترقية العقارية: تنص المادة 9 من نفس الرسوم 07-119 المذكور أعلاه على انه (وطبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وهيئة الإقليم للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاط الإنتاج السلع والخدمات) فلوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية في مجال العقارات التي تكتسبها ليتم تهيئتها وتجزئتها لتخصيص كعقارات صناعية ليتم التنازل عنها بمقابل، وهي نفس أعمال الترقية العقارية المحددة في إطار المادة 2 من المرسوم التشريعي 93-03.

- مهمة الوساطة:

مهمة الوساطة التي تقوم بها الوكالة هي عملية الوساطة التي تقوم بها الوكالة بين مالكي العقارات والمستثمرين ويكون ذلك أساسا في استقبال المزايدات على الترشح لنيل حق الامتياز وقيام الوكالة بالإشراف على عملية المزاد وتحرير محضر يرسو المزاد وعملها يتوقف على ذلك لأن إبرام عقد الامتياز بعد الانتهاء من عملية المزاد العلي يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تحرير عقد الامتياز ففي حالة ما إذا كانت الأرض الممنوح حق الامتياز عليها تابعة الأملاك الخاصة للدولة أما في حالة ما إذا كانت الأرض تابعة لجهة عمومية أخرى كما في حالة المؤسسات

1 - الأمر رقم 07-122 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية .

2 - المادة 674 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

3- المادة 571 والمادة 574 من نفس الأمر.

العمومية الاقتصادية أو الأراضي التابعة لأملاك البلدية فان الجهات المعنية قانونا هي التي تتصرف فيها و المادة 05 حددت الأداة القانونية التي تقوم عليها الوساطة التي تكون بموجب اتفاقية تبرمها الوكالة مع مالكي العقارات مهما كانت طبيعة الملك .

وبالرجوع إلى المادة لانجدها تقييد العقارات بملك معين إذ إن الوكالة تتولى مهمة الوساطة العقارية وبذلك فهي تسيير الوعاء العقاري المخصص لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية أو الاستثمار بوجه عام بناء على اتفاقية بينها وبين مالكي العقارات بكل أنواعها وفي إطار الربط بين المادتين 3 و5 فان نوع الأراضي هو العقار الاقتصادي العمومي الذي قد يختلف ملاكه من أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة إلى أراضي تابعة إلى أملاك الولايات الخاصة وأراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات أو الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية¹

- مهمة الضبط: حددت هذه المهمة المادة 06 من المرسوم المذكور أعلاه في تقديم المعلومات للهيئة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية، وآفاقه بالمساهمة في إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.

والمقصود بالهيئة المختصة محليا الجهات المتداخلة في السوق العقار الصناعي المحلي سواء كانت مالكة أو مسيرة مثل الوكالات الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة الشباك الوحيد اللامركزية المتواجد على المستوى الولايات وكذا الوكالات العقارية الولائية واللجان الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار ومسيرات أملاك الدولة ومؤسسات التسيير العقاري بخصوص المناطق الصناعية .

1- ساسي سليم. النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي. مذكرة تخرج لاجازة القضاء دفعة 2006-2009 ص 44

بعد إلغاء فكرة التنازل عن العقار الصناعي بشكل عام بموجب المرسوم 08-04 وجعل الامتياز يمنح عن طريق التراضي بموجب القانون 11-11 فان دور الذي بقي للوكالة هو تسيير الحافظة العقارية التي منحها لها المشرع بموجب المرسوم 09-153 ، وكذا عملية الضبط العقاري المتمثلة في تقديم المعلومات.

ثالثا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI

لقد انشأت الوكالة الوطنية بموجب المادة 6 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وأسست هذه الوكالة على أعقاب الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار التي تم إنشائها بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وبعد إلغاءه تم تحويلها بموجب قانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ 2006/10/9¹ هو الذي يحدد صلاحيتها وتنظيمها وحسب المادة الأولى منه فان الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تابعة وصائبا إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ومقرها مدينة الجزائر إضافة لمقرها الاجتماعي الكائن بالجزائر العاصمة لها هياكل إدارية لامركزية على المستوى الولائي في إطار الشباك الوحيد اللامركزي (المادة 22 و 23 من المرسوم السالف الذكر) ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار و ربح الوقت وكذا التقليل من حدة العراقيل أما عن صلاحيات الوكالة ، فهي تقوم أيضا باستقبال وتوجيه ومنح الامتيازات ومتابعة إنجاز واستغلال الاستثمارات الأجنبية، وتمنح الامتيازات في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ إيداع الطلب كما أن للوكالة وظيفة متابعة المشروع الاستثماري من خلال التحقق من مدى احترام المستثمر للالتزامات الواردة وكذا الالتزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيد منه المستثمر من عدة مزايا جبائية ، فإذا لم يوف بها تقوم الوكالة. 03 بسحب الامتيازات بمقتضى مقرر سحب طبقا للمادة 16 من أمر 06-08 المعدل والمتمم

¹ - جريدة الرسمية العدد 64 لسنة 2006

لأمر 01-03 وقد كان للوكالة مهام كبير في مجال العقار الصناعي فهي تقيم بتوفير العقارات الضرورية لإنجاز الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية من خلال الشباك الوحيد اللامركزي، بحيث تقوم بتسيير والتصرف في حافظة العقارات الصناعية الناتجة عن أصول المؤسسات العمومية المنحلة لإيجارها أو التنازل عنها بعوض لصالح المستثمرين وبصفة عامة فقد كانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هي التي تمنح قرار منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار.

أما بعد سنة 2006 و مع صدور الأمر 06 - 11 والذي من خلاله أعطى صلاحية الترخيص بمنح الامتياز إلى كل من الوالي والمجلس الوطني للاستثمار وبصدور الأمر 08 - 04 الذي ألغى الأمر 06 - 11 أصبح الترخيص بمنح الامتياز يصدر من الوزراء المختصين بالإضافة إلى الوالي المختص إقليمياً ومجلس الوزراء و مع صدور المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المتعلق بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمرسوم التنفيذي 07 - 122 المتعلق باللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار فقد تقلص دورها في مجال منح العقار الصناعي إذ أن طلب الحصول على العقار يودع على مستوى اللجنة المساعدة الولائية وليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي كما كان الحال سابقاً ودور الوكالة يقتصر على منح الامتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار المصرح به على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي. بموجب مقرر منح المزايا أما بخصوص العقار الصناعي فدور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا يتعدى الدور الإعلامي بتحديد العقارات المتوفرة وكذا استقبال طلبات المزايا الخاصة بالإعفاء الضريبي من رسوم الملكية العقارية في الإطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقاً لقانون الاستثمار¹

1- ساسي سليم. النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي. مذكرة تخرج لاجازة القضاء دفعة 2006-2009 صفحة 48

-رابعاً : الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات

وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 08-04 على أن يكون الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات.

و المرسوم التنفيذي رقم 03-135 يحدد صلاحيات وزير الصناعة والمناجم وبالرجوع إلى المادة 4 منه تنص على أن الوزير يبادر بكل التدابير الرامية إلى ضبط العقار الصناعي وتثمينه¹

والوزير رجل سياسي وبهذه الصفة يمارس سلطة سياسية يعتبر مسؤولاً عنها أمام رئيس الحكومة، وهو أيضا رئيس إدارة الوزارة ، وبهذه الصفة يمارس نشاطا إداريا واسعا وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود ، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي أو مدعي عليه وهو الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية أي انه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته وبالإضافة إلى هذه الصلاحيات ، يتولى الوزير ثلاث سلطات تحددها صراحة النصوص القانونية وهي : السلطة التسلسلية والسلطة التنظيمية والسلطة الوصائية.

وإذا كانت هذه المهام التي يقوم بها محددة على الشكل الذي سبق بيانه فان دور الوزير المكلف بالصناعة وترقية له دور هام حدده الأمر رقم 08-04م خلال المادة 05 منه إذ انه هو الذي يرخص باستغلال العقار الصناعي المجزئ من العقار الاقتصادي العمومي عن طريق قرار صادر منه يرخص بمنح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني وبالتالي فطبيعة قرار الوزير في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة او العقار الاقتصادي العمومي الذي تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسييره أو التابع إليها يدخل ضمن السلطة التنظيمية التي منحها الأمر رقم 08-04 له وكذا وفي نفس الوقت فان قرار الوزير بمنح الامتياز يدخل ضمن سلطة الوزير الوصائية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فمن اجل قيام هذه الأخيرة بالتصرف في الأراضي التابعة لها سواء كانت ملكة لتلك الأراضي أو أنها تسيرها لفائدة مالكيها فان فتح المزاد لمنح حق الامتياز عليها معلق على قرار مسبق من طرف وزير الصناعة وترقية الاستثمارات وبالنتيجة فانه لا

يمكن للوكالة الوطنية أن تتصرف في الأراضي التابعة لها إلا إذا كان هناك قرار من الوزير وطبيعة هذا القرار هو قرار تحضيرى نص عليه القانون في إطار السلطة التنظيمية في مجال العقار الصناعي التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وكذا السلطة الوصائية للوزير على هذه الأخيرة.¹

الفرع الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي

في البداية نشير إلى إننا تطرقنا سابقا في إطار دراستنا للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى كل من مؤسسات تسيير المناطق الصناعية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باعتبارهما الأجهزة المسيرة لهذه المناطق وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى كل من الوالي والمدير الولائي لإدارة أملاك الدولة واللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF.

أولا: الوالي

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 9/78 من الدستور وفي إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كمثل للدولة على المستوى الإقليمي إذ هو القائد الإداري وحلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر كمثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي ألولائي ويمثل الولاية أمام القضاء.²

أما في يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار فإن الوالي وفيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأراضي الفائضة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الوالي هو المتصرف يرخص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار صادر منه وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر 06 - 11 وكذلك الأمر 04-08 الذي الغي 5 بموجب المادة 4/5 فإن الترخيص بمنح الامتياز يكون بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح اللجنة المحددة بموجب التنظيم (حاليا اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية

الاستثمارات وضبط العقار)

1- انظر ساسي سليم. النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي. مذكرة تخرج لاجازة القضاء دفعة 2006-2009 صفحة 46

2 - ناصر لباد. الوجيز في القانون الإداري الطبعة الثانية 2007

والملاحظ انه بصدور الأمر 04-08 فان قرار الوالي المرخص بمنح الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأراضي العقار السياحي والأراضي التابعة لمحيط مدينة جديدة لان كل تلك الأراضي المخصصة من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة فالترخيص بمنح الامتياز عليها هو من اختصاص الوزراء المحددين في المادة 5.

ولكن التساؤل الذي يثار من خلال الأمر 08 - 04 فما دام أن الأراضي المحددة في المادة 5 يرخص بمنح الامتياز عليها بموجب قرارات صادرة من الوزراء وخصوصا الحافظة العقارية التي تسيروها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي يرخص بمنح الامتياز عليها بقرار من وزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات والوكالة تربطها اتفاقية مع المديرية العامة لأملاك الدولة لكي تسيروا أراضي أملاك الدولة فماذا بقي من اختصاص الوالي من تلك الأراضي إلا إذا كان ذلك الأمر في إطار تمثيل الوزير من طرف الوالي بصفته ممثلا للدولة على مستوى الولاية ولكن حافظة العقار الصناعي تتشكل أيضا من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للولاية والبلدية التي تسيروها الوكالة الولائية للتسيير التنظيم العقاريين الحضريين أراضي المناطق الصناعية وكلها لا تدخل في تصنيف أملاك الدولة الخاصة ولحصر مهام الوالي في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي فان مهامه تتمثل في :

ترأس اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار حيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار من الوالي والترخيص بمنح و الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار صلاحياته كممثل للدولة على مستوى الولاية أو الترخيص بمنح التنازل على المواقع المخصصة بمقررات اللجنة المساعدة على غير الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة خصوصا الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية والمؤسسات المحلية.¹

ثانيا :المدير الولائي لأملاك الدولة :

تنص المادة 2/120 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، كما أن هنالك تفويض من وزير المالية بمقتضى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها صدر قرار من وزير الاقتصاد مؤرخ في 20 يناير 1992 يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة¹

إما في مجال العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار المخصص من الأراضي أملاك الدولة الخاصة تنص المادة 10 من الأمر 08-04 على أن يكرس عقد الامتياز المذكور في المادة 4 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط منح الامتياز وبهذه الصفة فان مدير أملاك الدولة يعتبر بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه²

إلا انه من خلال الأمر 08-04 فان القانون هو الذي عينه على أساس انه في نفس الوقت يسهر على متابعة استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار إلى جانب الأجهزة الأخرى و لهذا نصت المادة12من الأمر 08-04 على انه يترتب على إخلال المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول به والالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-122 انه في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز والالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط وبعد توجيه أعذرين موصى عليهما بالوصول ولم يتم الرد يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقا لأحكام القانون المدني وبالتالي فان مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى عملية

1-الجريدة الرسمية العدد 30 بتاريخ 22/04/1992

2- عمر حمدي باشا . الأستاذة ليلي زورقي . المنازعات العقارية . دار هومة . الطبعة الأولى لسنة 2006 ص 56

فسخ أمام الجهة القضائية المختصة بالإضافة إلى ذلك فان مدير أملاك الدولة الولائي هو رئيس لجنة مكتب المزاد ورئيس لجنة فتح الاظرفة في حالة تم منح الامتياز بالمزاد العلني¹ مع العلم ان المزاد العلني في منح الامتياز أصبح غير موجود وأصبح يمنح عن طريق التراضي، ومنه فان أهم مهام مديرية أملاك الدولة هو تحرير العقد المتضمن منح الامتياز .

ثالثا: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF

لقد أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007² وذلك تطبيقا للمادة 5 من الأمر 06-11 وتشكل هذه اللجنة من 21 عضوا و يرأسها الوالي أو ممثل عنه وهي تجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية بالإضافة إلى مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا وممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية وممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير الوكالة العقارية الولائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع وممثل عن كل من غرفة التجارة والصناعة والحرف والفلاحة وممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها مع الاستثمار بالإضافة انه يمكن أن يستعان بأي شخص يمكنه مساعدتها ولجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة

وتكلف هذه اللجنة بإنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية ومساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية وكذا تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهينة ومجهزة وموجهة لاستقبال الاستثمارات بالإضافة إلى المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين

1- المادة 3/3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 07-122

2 -الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية و جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانيات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال، كما تتولى اللجنة تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية وتقترح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة مع متابعتها لإقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها¹

وفي إطار العقار الموجه للاستثمار فانه كان في ظل الامر 06-11 تعمل اللجنة عن طريق رئيسها الذي يودع مقرر تعيين موقع المشروع الاستثماري فيكرس التعيين بقرار من الوالي

وفي إطار عملها تجتمع اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك وتعد نظامها الداخلي وتصادق عليه ولهذا تدون قرارات اللجنة في محاضر يوقعها كل الأعضاء الحاضرين و تستقبل اللجنة كل طلبات المترشحين للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن القطع الأرضية و التي توجه الطلبات إلى الوالي والرامية إلى تعيين الأراضي وفي هذه النقطة أساسا تجدر الملاحظة إلى انه من قبل صدور الأمر 06-11

والمرسوم التنفيذي 120-07 كانت طلبات منح الامتياز أو التنازل تقدم على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير

الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي وبعد موافقة الوالي يمنح للمستثمر بموجب قرار من الوكالة

الوطنية لتطوير الاستثمار حق امتياز على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار ويقوم مدير أملاك الدولة فيما بعد

بتحرير عقد الامتياز ، وكانت اللجنة المحلية المذكورة أعلاه عبارة عن لجنة محلية ولائية مساعدة فقط وتسمى

اللجنة المحلية في اجل 6 أشهر من تاريخ تبليغه بقرار اللجنة مع إمكانية سحبه بانتهاء الأجل المحدد ما عدا في

حالة القوة القاهرة وتقوم اللجنة بصفة دورية كل 6 أشهر بإرسال تقرير عن نشاطها الذي يبين العرض

العقاري المتاح وإمكانيات الولاية المساعدة على ترقية الاستثمارات ودورها لا يتعدى دورها في الإعلام فقط

على ما هو متوفر من أراضي إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 120-07 وبمقتضى المادة 7 منه اوجب أن يقدم

1- ساسي سليم ،النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ،مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء 2006-2009.ص51

مرشح للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن قطعة ارض إلى الوالي المختص إقليميا طلب تعيين قطعة الأرض يودع لدى أمانة اللجنة CALPIRF وبالتالي فان طلب منح الامتياز على قطعة الأرض يوجه إلى الوالي ويودع على مستوى أمانة اللجنة المذكورة أعلاه وليس كما كان عليه الأمر سابقا بان كان منح الامتياز يتم بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار¹

ويجب أن يرفق الطلب بدراسة تقنية واقتصادية وعند الاقتضاء تحديد الموقع المرغوب فيه ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنية، واللجنة تفصل في الطلبات في مدة أقصاها 30 يوم وعلى المستفيد من تخصيص قطعة الأرض بموجب قرار اللجنة أن يقوم بالإجراءات المتعلقة بالامتياز وهي دخول المزاد العلني أو القيام بإجراءات التنازل مع مالك القطعة الأرضية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة من التقرير إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات².

¹ ساسي سليم، المرجع السابق، ص 52

² المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

المطلب الثاني : عقود استغلال العقار الصناعي

و في هذا الصدد و بتطور طبيعة أنواع العقود المختلفة التي وقعت على العقار الصناعي في إطار الاستثمار، حدد المشرع ما هي العقود التي يمكن بواسطتها استغلال هذا النوع من العقارات و التي سنفصلها في هذا المطلب.

الفرع الأول: عقد التنازل

عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع، كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، و هي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية و شاملة و بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، و التي تكون غير مخصصة¹.

غير أنه قد تتميز هذه العقود باحتوائها لبعض الشروط الاستثنائية و غير المألوفة في القانون العام، كالتنازل على شرط فاسخ و بواسطة دفتر الشروط.

ولعل أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية، ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، و من ثم في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.

أولاً: بالنسبة للمناطق الصناعية:

لقد أنشأت هذه المناطق بموجب قانون 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة و ذلك بموجب عقود تنازل إدارية و مشهورة، و بعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيئة باكتساب

2- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 62.

هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين و بواسطة عقود توثيقية و مشهورة لدى المحافظ العقاري¹.

و قد تكون العقارات المراد اكتسابها ملك للخواص و واقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية ، فإن هذه الأجهزة أو المؤسسات تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية و مشهورة ، ثم تقوم بإعادة بيعها بالطريقة التي سبق شرحها ، فإذا ما اكتسبتها هذه الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية ، فإنها تقوم بتجزئتها و الحصول على رخصة التجزئة ، ثم تقوم بتهيئتها من ناحية التعمير قبل أن تقوم بعملية التنازل لصالح المستثمرين أو المستفيدين بواسطة عقود توثيقية رسمية مدنية².

ثانيا: عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص.

لقد عرف عقد التنازل في إطار قانون 11/82 المؤرخ في 1982/04/21 و المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص³، حيث أن المستثمر الخاص و المعتمد من طرف الإدارة، يمكنه أن يستفيد من عقد تنازل على عقار صناعي في حدود مناطق النشاط المنشأة و المهياة خصيصا لذلك الاستثمار و خارج حدود المناطق الصناعية، فعندما يتعلق الأمر بهذا النوع من الاستثمار صناعيا بموجب هذا القانون، والذي يكون في مناطق مهياة فإن الأحكام التشريعية المنظم تطبيقها بموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، تعتبر كافية لتوضيح جميع الخطوات أو الإجراءات الواجب اتخاذها لإعداد عقد تنازل باعتباره عقد إداري، حتى و إن كان ذلك العقد على عقارات واقعة داخل النسيج العمراني⁴.

1 - بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 62.

2 - المادة 6 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 55/84، السابق الذكر.

3 - المادة 24 من القانون 11/82 المؤرخ في 1982/08/21 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 1982/08/24.

4 بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 63.

و في هذا الإطار فإنه تم إعداد مشروع المرسوم التطبيقي لأحكام المادة 151 المذكورة سابقا و الذي نظم الإجراءات كما يلي:

طلب الاعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري، يقدم من طرف المتعامل و يرفق بمحضر لجنة اختيار العقار طبقا للمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 304/82 المؤرخ في 1982/04/09 و المتعلق بكيفيات و شروط تطبيق قانون 01/82 المتضمن رخص البناء و رخص التجزئة¹.

بعد قبول ملف الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة، يقوم هذا الأخير بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار، أي سعر السوق.

يحول المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة الملف بكامله إلى الوالي المختص إقليميا للفصل في التنازل و بواسطة قرار إداري، و ذلك بعد أخذ رأي الوزير المختص حسب النشاط.

بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي، يحول الملف بكامله إلى مدير الفرع الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل و الشهور الرسمية.

و يكون عقد التنازل مصحوبا بشرط فاسخ متعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المحدد، و في المواعيد المقررة له، و حسب ما هي محددة في طلب الاعتماد، و تتم معاينة عدم إنجاز المشروع من طرف الديوان الوطني لتوجيه و متابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة، حيث يرسل نسخة من الملف و محضر معاينة عدم الإنجاز، إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة، ليتابع إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

و قد تدعم هذا النوع من العقود بتنظيم أكثر صرامة و دقة عبر صدور المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 1986/01/17 و الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز

1 بوحدة مخلوف: المرجع نفسه، ص 64.

برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً، كما يحدد كميّات هذا البيع¹، بالإضافة إلى التعلّيم الوزارية المطبقة لهذا المرسوم رقم 329 و المؤرخة في 1986/02/20.

ثم بقي الحال على تدعيم فكرة الاستثمار بصدور قانون 25/88 المؤرخ في 1988/07/12 و المتضمن توجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة، و بعدة صدر الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كميّات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

و بعد ذلك صدر الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المتضمن قواعد و شروط التعامل الأوعية العقارية ذات الاستعمال الاقتصادي، والذي بدوره ألغى أحكام الأمر 11/06 السابق الذكر، و كذا أحكام المادة 82 من القانون 12/07 المؤرخ في 2007/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، فألغى التصرف المتعلق بالتنازل و أبقى عملية منح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ثالثاً: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.

أنشأت هذه المناطق بموجب المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 و المتعلق بالتهيئة العمرانية، حيث عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل أو "البيع" طبقاً للقانون 03/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتعلق بالأملاك الوطنية، و ذلك ضمن أحكام المادة 89 منه.

1- المادة 1 من المرسوم التنفيذي 05/86 المؤرخ في 1986/1/7، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً، الجريدة الرسمية عدد 01 المؤرخة في 1986/01/08.

وتنفيذا لأحكام هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 لكي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة، و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، حيث أقر هذا المرسوم أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة تكون كقاعدة عامة عن طريق¹:

1- المزاد العلني

لقد تضمن المرسوم 454/91، أن بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و التي ألغي تخصيصها و فيما إذا تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني غلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تمنع ذلك².

فالوالي و بموجب الصلاحيات الممنوحة له يأذن بالبيع بالمزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، و تكون المزايدة العلنية على أساس دفتر شروط تعده مصالح الأملاك الوطنية، مطابق للنموذج الذي يجره الوزير المكلف بالمالية، يعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة، و ذلك قبل عشرين يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، و تحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات و حسب القيمة التجارية لها.

وعليه نستنتج أن البيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يكون عن طريق قرار إداري صادر عن الوالي، و أن ملف طلب التنازل يودع لدى مديرية الأملاك الوطنية الولائي، الذي يبدي رأيه حول التنازل ثم يحول الملف إلى الوالي لإصدار قرار في ذلك، كما يقوم نفس المدير الولائي بتحديد السعر الافتتاحي

1- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 65.

2- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفيات ذلك.

للمزايدة و الذي يكون على أساس القيمة التجارية أي سعر السوق، ما عدا بعض المجالات الخاصة كالمحروقات
مثلا، والتي تخرج عن هذه القاعدة¹.

2- التراضي:

يعتبر التراضي استثناء و راءا على القاعدة العامة السابقة الذكر، فنفس أحكام المرسوم رقم 454/91
التي نصت على المزاد العلني، تضمنت أيضا عنصر التراضي²، و زيادة على ذلك و بهدف ترقية الاستثمار في
هذه المناطق صدر قانون المالية لسنة 1992، و الذي أكد على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة
للدولة لفائدة الجماعات الإقليمية، و الجمعيات و الهيئات، و المؤسسات العمومية، و المتعاملين الخواص، أو
التعاونيات العقارية³.

ولا يتم التنازل إلا بشروط و هي:

1 - أن يتم التنازل بواسطة دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.

2 - يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري، بغض النظر عن صفته أكان مقيما أو غير
مقيم، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

3 - يحدد ثمن التنازل على أساس سعر السوق، إلا أن هذا السعر يخفض بالنسبة للاستثمارات ذات
الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني السنوي بنسبة 80% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع في المناطق المطلوب
ترقيتها، و بنسبة 25% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق.

1 - بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 66.

2 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 454/91، السابق الذكر.

3 - المادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في
18/12/1991.

هذا و نشير إلى أن عقد التنازل، والمتضمن لبند الشرط الفاسخ قد نتج عنه عدة مشاكل قانونية في الميدان، الأمر الذي دفع بالإدارة إلى الاستفتاء عن الشرط الفاسخ في إعداد عقود التنازل بالنسبة للاستثمار الوطني الخاص و من ثم الاستغناء عن هذا العقد ككل و الإبقاء على عقد منح الامتياز و الذي سنخصه بالفرع الثاني من هذا المطلب.

الفرع الثاني: عقد الامتياز.

لقد جاءت المادة 23 من القانون 12/93 المؤرخ في 15/10/1993¹ لتخص على ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي و التي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.

فهذا النوع من العقود يستند على فكرة الانتفاع أو إلى فكرة عقد الإيجار و يسمى "امتياز" ز من هان ينبغي علينا تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد، و هذا ما يتطلب منا تحديد تعريف هذا العقد مع تبيان شروط انعقاد زيادة على إمكانية إلى عقد تنازل.

اولا: تعريف حق الامتياز و مقارنته بالحقوق المشابهة له.

1- تعريف عقد الامتياز:

عقد الامتياز هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة لمدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة، إما لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، سواء كان مقيما أو غير مقيم، أو

1- المادة 23 من القانون رقم 12/93، السابق الذكر.

كان مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا¹.

ومن خلال تعريف عقد الامتياز نستنتج انه يرتب ما يلي:

- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري.
- عقد الامتياز عقد محدد المدة، أدناه 33 سنة قابلة للتجديد مرتين².
- عقد الامتياز يرتب حق انتفاع.
- عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة و غير مخصصة.
- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص.
- عقد الامتياز يمنح للشخص المقيم أو غير المقيم، المهم أن يكون جزائري الجنسية حتى و إن كان مؤسسة عمومية اقتصادية.

- هدف الامتياز هو الاستثمار سواء كان صناعيا أم تجاريا.

- عقد الامتياز محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في إطار القانون 12/93.

- عقد الامتياز يكون لقاء دفع إتاوة سنوية تحين كل فترة 11 سنة³.

2- حق الامتياز و الحقوق المشابهة له.

أ- بالنسبة لحق الانتفاع:

2- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 69.

2- المادة 4 من الأمر 04/08، السابق الذكر.

3- المادة 9 من الأمر رقم 04/08 السابق الذكر.

يعرف حق الانتفاع، بأنه حق عيني عقاري، يخول لصاحبه حق استعمال و استغلال ملك الغير لمدة معينة، وفي حدود حياة المنتفع، مع وجوب المحافظة عليه، مع التزامه برد محال الانتفاع إلى صاحبه بانتهاء المدة¹.
فهذا الحق يخول للمنتفع سلطة التصرف في حقه بكل أشكال التصرف عدا الإتلاف، فيحق التنازل عنه أو تأجيله أو توقيع رهن عليه.

ومن هنا نقول أن حق الانتفاع هو:

- حق عيني مثل حق الانتفاع.

- حق مؤقت و محدد بمدة معينة.

- الشخص المنتفع محل اعتبار في العقد².

وما نستنتجه من هذا كله، هو أن حق الانتفاع له كل المميزات، و الخصائص التي يتمتع بها حق الامتياز، مما يدفعنا إلى القول بأن حق الامتياز هو حق انتفاع.

ب- بالنسبة لحق الحكر:

حق الحكر هو حق عيني عقاري مستمد من أحكام الشريعة الإسلامية يخول للمحتكر الانتفاع بالأرض الموقوفة أو المملوكة للحكومة أو لشخص آخر عن طريق البناء أو الزرع أو الصناعة أو لأي غرض آخر، و ذلك مقابل أجرة معينة³.

1- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 70.

2- د. مصطفى محمود جمال: نظام الملكية، دار الكتاب الحديث، مصر، ص 88.

3- معسكري زكرياء، ولد بابا علي محمد بيجار، النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص عقاري، الدفعة الأولى، 2010/2009، ص 24.

وفي تعريف آخر، يعتبر حق الحكر حقا عينيا يرد على عقار في حاجة إلى الإصلاح و يخول لصاحبه الانتفاع بهذا العقار نظير القيام بتعميره أو بالغرس فيه، بالإضافة إلى دفع أجرة عن الانتفاع، و لصاحب حق الحكر أن يتصرف في العقارات موضوع الحكر بكل التصرفات الناقلة للملكية أو المرتبة للحقوق¹.

ويختلف عن حق الانتفاع، لأن الحكر يرد دائما على عقار موقوف و لا ينتهي حتما بوفاة المحتكر وأن مدته أطول من مدة حق الانتفاع.

ويختلف عن الإيجار لأن حق المستأجر هو حق شخصي بينما حق الحكر هو حق عيني عقاري، يصل إليه المحتكر بنفسه لأن له سلطة مباشرة على الأرض المحتكرة².

ج- بالنسبة لعقد الإيجار:

بعد عقد الإيجار من عقود الإدارة لا من عقود التصرف، ومن أهم مميزاته أنه مؤقت، و لا يرتب حقا عينيا على الشيء المؤجر، بل ينشئ في جانب كل واحد من المؤجر و المستأجر حقا شخصيا³.

ويمكن تعريف عقد الإيجار بأنه العقد الذي يخول للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة، لمدة معينة لقاء أجرة معينة، وعليه فإن عقد الإيجار يتميز بعدة خصائص⁴، نذكر منها ما يلي:

- عقد الإيجار عقد محدد المدة.

- عقد الإيجار يرتب حق الانتفاع.

- عقد الإيجار يمنح لشخص طبيعي و معنوي.

- عقد الإيجار يكون لقاء دفع أجرة.

1- د. مصطفى محمود جمال، المرجع السابق ص 24.

2- معسكري زكرياء، ولد بابا علي محمد بيجار، المرجع السابق، ص 24.

3. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 151.

4 بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 71.

- عقد الإيجار يرتب حق شخصي.

وإذا قارنا بين عقد الامتياز و عقد الإيجار، تبرز نقاط التشابه التالية:

- عقد الامتياز و عقد الإيجار من عقود المعاوضة، أي لقاء دفع أجرة.

- عقد الامتياز و عقد الإيجار من العقود المحددة المدة وهذا رغم أن مدة عقد الامتياز أطول.

- يعتبر عقد الإيجار عملاً قانونياً من أعمال الإدارة، أي لا يمس بأصل الملكية أو أصل الشيء و لا

يعتبر في طبيعة العقار لأن مدته قصيرة، أما عقد الامتياز أما عقد الامتياز فيتجاوز أعمال الإدارة لأن مدته طويلة قد تصل إلى 40 سنة و قد تمس بأصل الشيء الأمر الذي يجعله من أعمال التصرف.

- الإيجار حق شخصي يتحول إلى حق عيني في الإيجارات طويلة المدة، و بالتالي اشترط القانون

ضرورة إشهار الإيجار الذي تفوق مدته 12 سنة، و من هذا المنطلق فإن عقد الامتياز هو حق عيني عقاري، و نستطيع أن نعتبره إيجاراً طويلاً المدى يرتب حق عيني عقاري يجب إشهاره.

د- بالنسبة لعقد المنح في إطار قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08:

وفقاً لهذا القانون فإن عقد المنح هو حق انتفاع مؤبد يرتب حقاً عينياً عقارياً، و يكون مقابل دفع

إتاوة سنوية، فهو عقد إيجار من نوع خاص، يمكن تسميته عقد إيجار مؤبد¹ و يمكن تسميته عقد امتياز و

هذا ما جاء ذكره في المادة 148 من قانون المالية لسنة 1996.

ورغم أن هذين العقدين يختلفان في أن عقد الامتياز يمكن تحويله إلى عقد كامل أي من حق الانتفاع إلى

ملكية الرقبة، بينما عقد المنح فلا يمكن تحويله إلى تنازل مطلقاً.

1- د. بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 152.

غير أن التشابه بينهما يكمن في أن كلاهما حق عيني عقاري، وهذا له تأثير كبير في تحديد الجهة القضائية المختصة و القانون الواجب التطبيق¹.

هـ- بالنسبة لعقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المتعلق بالاستصلاح عن طريق عقد الامتياز:

فيما يخص العقار الفلاحي وعقد المنح الخاص به، ظهر بصورة جلية وواضحة مفهوم عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 و الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه².

وعليه فإن عقد الامتياز الوارد في إطار الاستثمار الصناعي طبق لأحكام القانون 12/93، هو نفسه عقد الامتياز الوارد في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية، ويتمتع كلا العقدين بنفس الخصائص و الشروط، وهذا ما يؤدي بنا إلى إسقاط جميع أحكام عقد الامتياز في إطار الاستثمار عن طريق الاستصلاح، على عقد الامتياز في إطار الاستثمار الصناعي، وخاصة منها ما تعلق بتحديد طبيعة العقد، أو الحق، أو الجهة القضائية المختصة في حالة وقوع نزاع³.

ثانيا شروط إبرام عقد الامتياز:

بعد تعريف عقد الامتياز، و قبل ذكر شروط إبرامه، يجب تحديد الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون

محل حق الامتياز وهي:

- العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

1- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 72.

2- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 73.

3- بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 74.

- العقارات الغير المخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها.

- العقارات الواقعة في قطاعات المعمره أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير¹.

1- شروط تتعلق بطلب الامتياز:

يقدم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار أو إلى احد فروعها المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية و تسمى اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار "C.A.L.P.I.R.E.F" و التي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني، و يجب أن يحتوي هذا الطلب على ما يلي:

- مساحة العقار موضوع الاستثمار و موقعه بدقة.
- يرفق طلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.
- تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات المعمول بها ليقوم بدراستها.
- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.
- يحول و يبلغ مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي و الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، و يشهر بالمحافظة العقارية.

1 - المادة من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 2007/4/23، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/8/30 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/4/25.

- يجب أن يحتوي مقرر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني¹.

2-الشروع في الانتفاع و مدته:

ترخص إدارة أملاك الدولة بالشروع في الانتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية مقرر المنح بالامتياز إلى المتعامل الذي يبدأ بالإنجاز ابتداءً من تاريخ تبليغه مقرر المنح، ويثبت تاريخ الشروع في الحيازة بمحضر.

أما بالنسبة لمدة الامتياز فإنها تتراوح ما بين 20 سنة إلى 40 سنة حسب الاتفاق أو دفتر الشروط، وقد تتغير هذه المدة بالزيادة في الحالات التالية و بشروط²:

- عند انقضاء المدة المقررة يمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديدها مرة أخرى لمدة تساوي المدة الأولى.

- يبلغ المدير الولائي للأملاك الوطنية إلى الوكالة للموافقة عليه، و ذلك مع تمضيته شرط وفاء صاحب حق الامتياز لكل التزاماته، و خصوصا تلك المتعلقة بإنجاز المشروع حسب الشروط و المقاييس المحددة في دفتر الشروط.

3- ثمن عقد الامتياز:

يمنح عقد الامتياز بالكيفية التالية:

- بالدينار الرمزي طوال المدة الممنوحة لصاحب حق الامتياز لإنهاء إنجاز مشروعه.

1- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 78.

2- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة،"وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 04/08 المذكور سابقا و ذلك في المادة 4 منه" فأصبحت 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي 99 سنة.

- مقابل دفع إتاوة إجرارية طوال المدة المتبقية لإنجاز المشروع، و هذا في حالة ما إذا لم يتم التعامل بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز، و طلب مدة إضافية للإنجاز حسب الشروط السابقة الذكر، هذه المدة المتفق محددة بموجب المادة 140 من القانون 12/93 و يكون دفع الإتاوة كما يلي:
- تدفع هذه الإتاوة الإجرارية عن كل المدة المتبقية، سنويا و مقدما و يمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به فيما يخص الإتاوة .
- أما بالنسبة لعقد الامتياز المقرر بناء على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة و ليس عن طريق دفتر الشروط، فإن تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية¹.

4- أعباء عقد الامتياز:

- يترتب على منح الامتياز أعباء قانونية مسبقة نذكر منها:
- يتحمل صاحب عقد الامتياز الضرائب و الرسوم، الناتجة عن الامتياز، باستثناء تلك التي أعفي من دفعها في إطار المزايا التي تمنحها الوكالة.
 - عدم ممارسة أي طعن ضد الدولة، و لأي سبب كان، فيما يخص قطعة الأرض الممنوحة لصاحب حق الامتياز، و ذلك إذا ظهرت فيما بعد أنها مثقلة بأعباء معينة، و هذا لأنه يفترض في المتعامل أنه يعرف العقار معرفة جيدة².

5- تحرير عقد الامتياز:

- الامتياز عقد إداري يتم بواسطته قيام مدير الأملاك الوطنية بإصدار عقد يحدد فيه الامتياز، ويكون حسب الشروط و الكيفيات المحددة في دفتر الشروط النموذجي.

1- المادة 15 من القانون 12/93 السابق الذكر.

2- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص81.

حيث يقوم هذا المدير بتسجيل مقرر المنح بالامتياز، الصادر عن الوالي و نفس المصلحة التابعة للأمولاك الوطنية فتتم عملية الشهر، غير أن هذه الميزة "الشهر" تصطدم بفكرة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الأمر الذي يجعله أقرب إلى العقد المدني منه إلى العقد الإداري¹.

1- المادة الأولى مرسوم تنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 ماي 2009 يحدد شروط كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 2009

الفصل الثاني

أثار مخالفة ضوابط تنظيم العقار الصناعي

الفصل الثاني: آثار مخالفة ضوابط تنظيم العقار الصناعي

سنتناول في هذا الفصل الحدود الادارية والقانونية لتنظيم العقار الصناعي في المبحث الاول ثم نتطرق في المبحث الثاني للجزاء المترتب على مخالفة هذه الضوابط واهم المنازعات الناجمة عن عملية استغلال العقار الصناعي وتحديد طبيعة هذه المنازعات من حيث أسباب نشأتها وموضوعها ثم ننتقل إلى تحديد الجهات القضائية المختصة الفاصلة فيها التي تختلف من جهات القضاء العادي إلى القضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي اخذ به المشرع الجزائري.

المبحث الاول : حدود تنظيم العقار الصناعي

نعني بالحدود القانونية و الإدارية ، الالتزامات الواجب احترامها بالنسبة لكل من له علاقة مباشرة بالعقار الصناعي.

و تمس هذه الحدود أو الضوابط إما المستغل أو المستثمر أو المتعامل، و إما مانح حق الاستغلال و المتمثل في الدولة أو أحد فروعها المحلية، أما المقصود بالحدود الإدارية، فهي التي تتعلق بتحديد كيفية استغلال العقار الصناعي، في إطار احترام التشريعات و التنظيمات العامة المعمول بها.

و على ضوء هذا سنتناول في المطلب الأول الحدود القانونية اللازمة لاستغلال العقار الصناعي، و في المطلب الثاني نتناول الحدود الإدارية الخاصة و العامة .

المطلب الأول : الحدود القانونية لتنظيم العقار الصناعي

تتضمن الحدود القانونية تحديد التزامات كل من مستغل العقار الصناعي، و التزامات مانح حق استغلال العقار الصناعي، وهذا حسب التطور التاريخي الذي وردت فيه هذه القوانين و المراسيم الخاصة بتنظيم استغلال العقارات الصناعية.

الفرع الأول: الحدود القانونية المتعلقة بالمستغل.

لقد وردت هذه الشروط في عدة مراسيم و قوانين متعلقة بالاستثمار و سوف نتطرق إلى كل واحد على حدا :

أولاً: في المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية¹.

- 1- يجب على المتعامل ألا يقوم بأي تغييرات و أشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة إلا بعد حصوله على ترخيص من طرف المؤسسة المسيرة.
- 2- يجب على المتعامل عند تهيئه للمنطقة أو التجزئة العقارية المملوكة له، أن يحترم مبادئ حماية البيئة، وذلك حتى و لو كانت تجزئته غير مبنية أو استعمالها كمستودع فقط.
- 3- يتحمل المتعامل مسؤولية وعبئ القيام بجميع الإجراءات اللازمة و التجهيزات الضرورية للتخلص أو لمعالجة كل الأضرار المحتملة و التي تمس مباشرة الصحة العمومية، و الزراعة و المياه المستهلكة و كذلك فيما يخص الدخان المتصاعد من مصانعه و النفايات الغازية و الصلبة.

ثانياً: في القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار².

- الشخص المرشح للاستثمار في الميدان الصناعي، هو أي شخص طبيعي أو معنوي شرط أن يكون جزائرياً و سواء كان مقيماً أو غير مقيم، فإمكانية أن يكون المستغل أجنبياً واردة.
- يجب أن يكون مستغل العقار الصناعي في إطار الاستثمار حائزاً بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية يمكن أن تستغل أساساً لإقامة المشروع.
- يلتزم المستغل بانجاز مشروعه حسب الشروط و الآجال المنصوص عليها في دفتر الشروط أو الاتفاقية، وفي حالة عدم الانجاز في المدة المحددة، يمكن للإدارة إضافة أجل آخر للمستغل.
- يجب على المستغل مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول بهما³.

¹-بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 44.

²- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 46.

³- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 19/10/1994.

- خضوع المستثمر الأجنبي سواء كان شخصا طبيعيا، أو معنويا لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية و الدولة التي يكون هؤلاء الأشخاص من رعاياها.
- يجب على مستغل العقار الصناعي، أن يقدم لوكالة ترقية الاستثمار كشفا يبرز فيه مدى تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها وفق النموذج المتفق عليه، و ذلك يكون مرة في السنة.

ثالثا: في إطار المرسوم رقم 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار¹.

لم يوضح هذا الأمر المصادق عليه بموجب القانون 16/01 المؤرخ في 2001/10/21، الالتزامات الموقعة على عاتق المستثمر صناعيا، إلا فيما يتعلق بالتزامه بالحصول على التصريح بالاستثمار من طرف الهيئات المكلفة بذلك مع مراعاة التشريع و التنظيم المعمول به، و تحدد الشروط هنا حسب طبيعة التعامل².

رابعا: في إطار الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

و في هذا الأمر أيضا لم توضح التزامات المستثمر، إلا في حالة إتمام مشروع الاستثمار، تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها و جوبا بمبادرة من هذا الأخير و بعقد موثق³.

الفرع الثاني : الحدود المتعلقة بمانح الاستغلال

و المقصود بمانح حق استغلال العقار الصناعي هو الدولة و من يمثلها من فروعها المحلية و كذا الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض، و نتطرق للشروط الخاصة بها وفق القوانين التالية:

أولا: في قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار

1- تلتزم الدولة بعدم تطبيق الإلغاءات و المراجعات التي تتم في المستقبل على الاستثمارات إلا بناء على طلب المستثمر نفسه.

¹ -بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 49.

² - المادة 04 من الأمر 03/01، المؤرخ في اول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار.

³ -أنظر المادة 13 من الأمر 04/08، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية 49 لـ 2008/09/03.

2- لا يمكن أن تكون العقارات موضوع الاستثمارات المنجزة محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به¹.

3- يجب على وكالة ترقية و دعم الاستثمار "A.P.S.I" أن تقوم بالدور المنوط بها و المتمثل في المتابعة أو المراقبة المستمرة للاستثمارات التي ستنجز، و عليه يتعين على المشرع أن يمنحها صلاحيات السلطة العامة، ولقد تم إلغاء هذه الوكالة "A.P.S.I" بموجب القانون 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، و أنشأت بدلا منها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "A.N.S.I" بموجب المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 و الذي يحدد صلاحيات هذه الأخيرة و تنظيمها.

4- يقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارتها المحلية و أجهزتها المسيرة عبئ إنجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط منطقة الاستثمارات بخطوط الطرق الرئيسية الناحية بالتراب الوطني و كذا إيصالها بمختلف منشآت التزويد بالكهرباء و الغاز و الماء... الخ².

ثانيا: في قانون 06/01 المصادق للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

تضمن هذا القانون نفس الالتزامات الواجب إتباعها من طرف مانح حق الامتياز، ما عدا ما يتعلق بإعادة اكتساب الدولة للعقارات الممنوحة بالطرق الاستثنائية³

المطلب الثاني: الحدود الإدارية لاستغلال العقار الصناعي.

ترتبط الحدود الإدارية أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأراضي، اللذان

يضمنان تنظيم استغلال العقارات الصناعية و مواقعها، على أساس مدى احترام تحقيق المنفعة العامة.

ووفقا لذلك سنتناول في الفرع الأول الحدود الخاصة بالتهيئة و التعمير و في الفرع الثاني نتطرق للشروط

الإدارية العامة.

¹ - المادة 40 من القانون 12/93 المؤرخ في 1993/10/05، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 1993/10/06.

² بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 50.

³ بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 52.

الفرع الأول : الحدود الإدارية الخاصة

و هي شروط خاصة بالتهيئة و التعمير اشترطها المشرع من اجل تحقيق المنفعة العامة و الاستغلال الدائم و الحسن للعقار الصناعي، فكان:

- لازما أن يخضع إنجاز البناءات الصناعية أو التجارية مهما كان نوعها أو استغلالها إلى رخصة بناء تقدم من المصالح المعنية بذلك، غير أن المشرع في منحه للرخصة سمح للإدارة أن تمنح هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقد الملكية، لكن مع وجود إمكانية رفض منح الرخصة إذا كانت المنشأة الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة¹.

- يقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري، الذي تراه مناسبا للمشروع و يسمى "تحقيق الملائمة" وهذا بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية وخاصة اذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو الزراعة أو الإنسان نفسه².
- يجب أن يرفق طلب رخصة البناء لانجاز مؤسسة صناعية، بمذكرة تحتوي على البيانات التي تسمح بتبيان مستوى الضجيج المنبعث من هذه المؤسسة.

- كما أنه لا يتم الحصول على قرار إنشاء مؤسسة صناعية، مصنفة في فئة المؤسسات الخطير أو غير الصحية و المزعجة إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق آخر يسمى دراسة مدى التأثير و المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 1990/02/07 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة، و أيضا حسب المادة و الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 176/91 المتعلق بمنح الشهادات و الرخص .

ونجد المشرع قد وضع بعض الشروط المتعلقة بالتهيئة و التعمير فألزم أن يكون إنجاز البناءات مهما كان نوعها او استعمالها (صناعيا أو تجاريا) بعد الحصول على رخصة البناء من المصالح المعنية، غير أن المشرع في منحه لرخصة البناء لصاحب الامتياز قد خرج عن الأصل المتعارف عليه في مجال البناء و التعمير المتمثل في عدم منح

¹ - المواد 9 و 8 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.

² - المواد 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، المتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 1991/06/01.

رخصة البناء دون أن يكون طالبها مالكا للعقار موضوع البناء وهو الأمر الذي أقره في المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير حيث تنص على أن (حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض)¹.

وفي المقابل تنص المادة 11 من الأمر 04-08 على أنه (يخول الإمتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء)².

فنجد ان المشرع بالنسبة للإمتياز في العقار الصناعي قد سمح للإدارة بمنح هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لسند الملكية لذا نقول أن هذا تعارض في القوانين وتناقض في الأحكام كان ينبغي على المشرع الجزائري تفاديه وذلك بأن يجعل القاعدة العامة تتمثل في أن البناء مرتبط بالملكية ويضع عليها استثناء يتمثل في أحقية صاحب الإمتياز في الحصول على رخصة البناء رغم أنه ليس مالكا للعقار محل الامتياز ،لأن هذا الأمر قد يطرح اشكالات عملية وقانونية خاصة عند تصفية الشركات المنحلة والتي تملك المنشآت المبنية ولا تملك الفضاء العقاري .

كما يمكن رفض منح رخصة البناء اذا كانت المنشآت التي يريد صاحب الامتياز تشييدها تلحق ضررا بالبيئة³ بحيث لا يمكنه الحصول على قرار انشاء مؤسسة صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية ،والمزرعة إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق آخر يسمى " دراسة مدى التأثير على البيئة " إذ نص المشرع في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-145 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة (أنه تهدف دراسة أو موجز التأثير على البيئة إلى تحديد ملائمة إدخال المشروع في بيئتهم

¹ - المادة 50 من القانون 90-29 .

² - المادة 11 من الأمر 04-08

³ - المادتين 04 و05 من المرسوم التنفيذي 91-175

تحديد وتقييم و/أو غير المباشرة للمشروع والتحقق من التكفل بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعني¹

الفرع الثاني: الضوابط الإدارية العامة

على كل مؤسسة أو خاصة وكل وحدة صناعية تعتبر ملفوظاتها عوامل ملوثة للبيئة أن تزود بمنشآت للتصفية، أما بالنسبة لقانون الغابات فيشترط لإستغلال المحاجر والمقالع في الوديان حصول المتعامل على رخصة تسمى "رخصة الإستغلال" تمنح من طرف إدارة الغابات²، لذا فقد أكد المشرع قبل الترخيص بإستغلال القطعة الارضية عن طريق الامتياز يجب دراسة مدى توفر القطعة الأرضية محل منح الإمتياز على الشروط، وفي هذا المقام نجد أن المشرع قد أنشأ عدة هيئات تقنية إدارية تتكفل بإعداد بنك معلومات حول العقارات القابلة للمنح عن طريق الامتياز وكذا الإقتراح على الهيئات المعنية العقارات القابلة للمنح عن طريق الإمتياز، ولعل أهم هذه الهيئات هي لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الأستثمارات وضبط العقار، وكذا الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري³. ويمكن التفريق بين هذه الشروط:

أولاً: بالنسبة لقانون المياه:

- 1- يشترط على كل مؤسسة عمومية أو خاصة و كل وحدة صناعية، تعتبر ما ينتج عنها عوامل ملوثة للبيئة، أن تزود بمنشآت للتصفية.
- 2- يجب أن تراعي عند وضع كل مشروع فيما يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه أو توسيعها، مقاييس حماية البيئة، و الأولويات المذكورة⁴.

ثانياً: بالنسبة لقانون الغابات:

- 1- يشترط الاستغلال المحاجر و المقالع في الوديان، حصول المتعامل على رخصة للاستغلال، تمنحها إدارة الغابات، و هذا بعد دراسة مدى تأثير هذا الاستغلال⁵.
- 2- زيادة على هذا الشرط هنالك شروط أخرى تضمنتها المواد: 27، 28، 30، 31 من قانون الغابات .

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-145، المؤرخ في 19 ماي 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة ج ر العدد 34

²- مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 54.55

2- احمد جبوري، استغلال الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز. مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة سعد دحلب سنة 2010-2011 ص 94

⁴ - المواد 12 و 73 من القانون 83/17 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 19/07/1983.

⁵ - المادة 34 من القانون 84/12 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 26/06/1984.

المبحث الثاني: الجزء المترتب على مخالفة ضوابط تنظيم العقار الصناعي وأهم المنازعات الناجمة عنه.

بالرغم من إن المشرع اوجب شروط والتزامات لتنظيم العقار الصناعي وضرورة الالتزام بها إلا انه قد

يتم الإخلال بها أحيانا ولذلك تم إدراج جزء لمخالفة هذه الالتزامات ومنه سنتطرق إلى أهم المخالفات

والجزء المترتب عن الإخلال بها .

المطلب الأول: المخالفات المتعلقة بالعقار الصناعي وجزء مخالفتها

يمكن أن نتكلم عن المخالفات التي ترد على العقار الصناعي من خلال التطرق إلى التزامات صاحب

الامتياز أو الإدارة وأي إخلال بهذه الالتزامات يعد مخالفة .

الفرع الأول: المخالفات الواقعة عند اكتساب العقار الصناعي

أولاً: من جانب المستثمر

1 - استعمال القطعة الأرضية لأغراض غير المخصص لها حسب نص المادة الأولى: الهدف من منح الامتياز-

استعمال الاراضي "القطعة الأرضية، موضوع منح الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري كل

تغيير في وجهتها او في استعمال كلي او جزئي لأغراض اخرى غير المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه

فسخ حق الامتياز."1

1-المادة 02 من المرجع السابق

2- عدم احترام قواعد تهيئة و التعمير و الهندسة المعمارية حيث نجد المادة 02 تنص على : قواعد و معايير

التعمير و البيئة . "يجب القيام بإنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير و معايير، و الهندسة

المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المقصودة و الأحكام المنصوص

عليها في المواد أدناه".¹

3- عدم الإبلاغ عن كل ممتلك ثقافي عثر عليه وهذا حسب نص المادة 12 "تحتفظ الدولة بمملكية كل

الممتلكات الثقافية خصوصا البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية و البروز و التماثيل و الميداليات و

المزهريات و النقوش و الكنوز و النقود القديمة والأسلحة و كذلك المناجم و المعادن الموجودة و التي قد

تكتشف على العقار محل الامتياز أو في باطنه، يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية

والاشياء الاثرية المكتشفة على قطعة الارض محل الامتياز الى مدير املاك الدولة المختص اقليميا الذي يعلم مدير

الثقافة للولاية قصد تنفيذ احكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 و المذكور اعلاه".¹

4- عدم تحمل المصاريف و دفع الضرائب حيث تنص المادة 13 على الضرائب الرسوم و المصاريف الأخرى

1-المادة 12 المرجع السابق.

"يدفع الراسي عليه المزاد، زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، على قدر نسبة الثمن الاذن المعروض لكل جزء :

- 1- مضاريف الاعلانات والملصقات والنشرات او اية مصاريف اخرى مستحقة قبل المزايدة.
- 2- رسم النسخة الاصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط و المخطط الاجمالي.
- 3- رسم تسجيل الملحقات المشتركة . يتحمل كل فائز بصفة منفردة :
 - اجر مصلحة الاملاك الوطنية
 - حقوق التسجيل
 - رسم الشهر العقاري
 - ثمن النسخة التنفيذية، عند الاقتضاء.¹

5 عدم التأجير من الباطن تنص المادة 15 على التأجير من الباطن — "بيع منح الامتياز قبل اتمام المشروع لا يمكن للمستفيد من الامتياز، تحت طائلة الاسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن منح الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله، ويمنع المستفيد صراحة ايضا ، تحت طائلة الاسقاط من استعمال جزء او كل من القطعة الارضية الممنوح امتيازها لاغراض غير تلك التي منحت من اجلها".²

6- عدم تحمل الارتفاقات السلبية نصت المادة 11 على "ينتفع الراسي عليه المزاد بالارتفاقات الايجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل العقار محل منح حق الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن

1- المادة 14 المرجع السابق

2- المادة 15 المرجع السابق

يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة سواء للفائز بالميزاد أو للغير".¹

ثانيا : المخالفات من جانب الإدارة :

- 1- من واجب الإدارة المانحة للامتياز أن توفر قطعة أرضية التي منح عليها الامتياز
- 2- احترام الشروط المتفق عليها.
- 3- احترامها للمواعيد المتفق عليها.

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بضوابط تنظيم العقار الصناعي

ان عقد الامتياز لا يخرج عن كونه من العقود الإدارية التي يجوز فيها للإدارة أن توقع الجزاءات في حال إخلال صاحب الامتياز بما عليه من التزامات فتستعمل الإدارة هذه السلطة بتوقيع بعض العقوبات وهي سلطة غير مألوفة في عقود القانون الخاص .

فهذا الحق مستمد من مبدأ ضرورة سير المرفق العام دون الإخلال بالتوازن بين التزامات الطرفين ويجب ان لا تتم هذه الجزاءات بالطابع الردعي فقط ،بل تهدف إلى الوصول إلى انتظام سير المرفق العام وهذا الجزاءات على نوعين :

1- جزاءات عقديّة :

وهي تلك التي يتم التنصيص عليها في العقد المنشئ للامتياز،وعليه فهي تخضع للإتفاق بين الإدارة والمتعاقد معها ،كما أنها ترد ضمن دفتر الشروط وفي هذه الحالة تقوم الإدارة بوضعها مسبقا وما على المتعاقد معها إلا الموافقة عليها والخضوع لها ،وفي حالة إرتكاب خطأ يستوجب توقيع الجزاء.

2- جزاءات غير عقدية :

وهي تلك التي لم يتم التنصيص عليها في العقد المنشئ للامتياز وإنما تستلزمها ضرورة المصلحة العامة، فإذا وقع إخلال بالالتزام الناشئ من العقد ولم ينص العقد على الجزاء الواجب توقيعه جاز للإدارة أن توقع الجزاء المناسب ومثاله إسقاط الإلتزام، وبهذا يختلف عن الإسترداد الذي يستحق فيه التعاقد تعويضا ماليا¹.
ومن أهم الجزاءات التي تترتب على مخالفة طوابط تنظيم العقار الصناعي يمكن للإدارة مانحة الامتياز أن تقوم بإلغاء الامتياز قبل انتهاء مدته وذلك بإرادتها المنفردة دون الاعتداد بإرادة الطرف الثاني و هو مايسمى بإسقاط الامتياز

إسقاط الامتياز :

إذا لم يحترم المستفيد من منح الامتياز بنود دفتر الشروط بمعنى اخل بالتزاماته التعاقدية أجاز المشروع للإدارة مانحة الامتياز اللجوء إلى إسقاط الامتياز إذ على الإدارة أن توجه له اعدارين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام فإذا كان ذلك دون جدوى تلجأ الإدارة إلى الجهات القضائية المختصة والتي تباشر إجراءات إسقاط الحق وهنا يجب التفرقة بين الحالات التالية :

1. عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد مع احترام طبيعة المشروع

والبرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء يمكن منح صاحب الامتياز اجل إضافي من سنة إلى

3 سنوات حسب طبيعة المشروع .

1- بوموم خديجة الطبيعة القانونية للامتياز في اطار استغلال العقار الصناعي -دراسة مقارنة بين القواعد العامة وقواعد استغلال العقار الصناعي

2. في حالة عدم إتمام المشروع عند إنهاء الأجل الإضافي فان إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر إن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة (10%) على سبيل التعويض تحدد مصالح أملاك الدولة فائض القيمة

كما يلي¹:

- 1 - عند انجاز المشروع في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء فان إسقاط الحق يتم بدون تعويض .
- 2- عند عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء فان إسقاط الحق يتم بدون تعويض .
- 3- عند عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد أو لرخصة البناء فانه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض .
- 4- عند النطق بدم البنايات من طرف القضاء المختص فانه يتعين على صاحب الامتياز إلى حالتها الأصلية.
- 3- تحول الامتيازات والرهنون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق 2

1 - بوجوم خديجة. المرجع السابق ص 64

2 - بوجوم خديجة المرجع نفسه ص 65

المطلب الثاني: منازعات العقار الصناعي.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي و الجهة القضائية المختصة في حلها.

الفرع الأول: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي.

نظرا لأهمية العقار الصناعي من الناحية الاقتصادية فإن المنازعات حوله تكثر وتنوع، و من هنا يمكن تقسيمها إلى منازعات تتعلق بملكية المتعاملين أو المستثمرين للعقار و اكتسابهم لهذا النوع من العقارات، زيادة على دراسة المنازعات المتعلقة بتنفيذ العقود الواردة عليه.

أولاً: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي.

إن ظهور عراقيل و مشاكل تحول دون اكتساب المستثمرين و المتعاملين للعقارات الصناعية محل استثمارهم، يؤدي إلى نشوب عدة نزاعات، سنجملها في الصور التالية¹:

1- عدم اتفاق المستثمرين و المؤسسة المهيأة:

وهنا يتمثل الخلاف في عدم اتفاق الأطراف على سعر إعادة التنازل "البيع" للتجزئات العقارية.

فالتعامل هنا أو المستثمر يطلب إعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار.

وفي المقابل ترفض المؤسسة هذا الاقتراح و تطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار، أي سعر السوق.

2- بوجدة مخلوف ، المرجع السابق، ص 90 إلى 92.

ولحل هذا النزاع، ثم تنصيب مجموعة عمل بين الوزارات لدى مصالح وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة، و ذلك قصد التوصل إلى حل وسط يخدم الطرفين " المؤسسة و المتعامل" و هو أن إعادة التنازل لفائدة المتعامل يكون على أساس سعر الاقتناء بالإضافة إلى تكاليف التهيئة و هامش ربح مقبول.

2- في حالة قيام أجهزة التهيئة باستخراج و نشر رخصة التجزئة و عدم القيام بأشغال التهيئة و التجهيز:

و هذا ناتج عن عدة أسباب عملية و تقنية، و الحل الراجح في هذه الحالة يكون على أساس خصم جميع النفقات المتعلقة باستخراج، رخصة التجزئة و التهيئة التي يقوم بها المستثمر، و ذلك من السعر المقرر في عملية إعادة التنازل و الواجب دفعه، و المقرر كما تم ذكره على أساس سعر السوق.

3- في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة لبعض العقارات خاصة تلك المملوكة للخواص:

و في هذه الحالة يمكننا التمييز بين و وضعيتين:

* الأولى هي أن مالكي هذه العقارات (الخواص) يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة و هنا بإمكان المؤسسات المهية و عن طريق الوالي المكلف بتطبيق مخطط توجيهي للتعمير و الذي تقع المنطقة الصناعية في إطاره، المباشرة في تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض المالكين تعويضا عينيا أو نقديا، و من هان تكتسب المؤسسات هذه العقارات ثم تقوم بإعادة بيعها لفائدة المتعاملين.

* أما الوضعية الثانية، فهي أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر

الحقيقي للسوق، و الحل المقترح في هذه الحالة هو إمكانية تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة لهذا النوع من المؤسسات، و ذلك باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و التي تتكون ميزانيتها في الأساس من العمليات التجارية و الأرباح التي تحققها لحسابها.

4- في حالة مسؤولية المتعامل عن الأضرار التي يوقعها:

تكون هذه الأضرار ناتجة بسبب الأشغال التي يقوم بها المستثمر، أو كل من يعمل بإذنه كالمقاول، فتلحق هذه الأضرار مثلا بالطرقات داخل المنطقة، أو بشبكة التهيئة العامة المقامة من طرف أجهزة التهيئة، فهنا التعويض يكون كاملا وعلى عاتق المتعامل وحده¹.

أما إذا كانت المسؤولية غير محدودة، وامتدت الأضرار إلى التجزئات الأخرى فإن التعويض يكون للمالكى هذه التجزئات.

ثانيا: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي.

تختلف طبيعة هذه المنازعات باختلاف و تنوع العقود الواردة على العقار الصناعي، زيادة على مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته، التي تحددها هذه العقود، وكذا سلطة الإدارة في فرض شروط العقد وضرورة احترامها من طرف المتعامل.

ونتيجة لذلك فإن كل نوع من العقود له المنازعات الخاصة به.

1: منازعات متعلقة بثمن عقد التنازل.

يعتبر عقد التنازل في إطار الاستثمار، عقدا إداريا، لأن أحد أطرافه إدارة و المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية² و عليه يمكن حصر منازعات هذا العقد في الحالات التالية:

1- بالنسبة للمستثمر الذي نفذ الشروط المنصوص عليها في التشريعات و التنظيمات المعمول بها قبل تاريخ

1990، أي انتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري، و لم تسوى و ضعية عقاره بعد وهنا علينا التفرقة بين

صورتين:

¹ المواد 124 و 182 من القانون 58/75، السابق الذكر.

² أنظر المادة 800 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 2008/04/23.

- إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل بناء على ما حددته غدارة أملاك الدولة بصفة نهائية، فإنه يعتبر مالكا، أو على مصالح أملاك الدولة أن تنفذ التزاماتها المتمثلة في إعداد عقد الملكية، و ذلك طبقا لمبادئ تنفيذ الالتزام المنصوص عليه في القانون المدني¹.
- إذا كان المستثمر لم يدفع ثمن التنازل بعد هنا على مصالح أملاك الدولة أن تقوم بمتابعة المستثمر إداريا و قضائيا لإجباره على تنفيذ التزامه و دفع ثمن على أساس قيمة العقار وقت إبرام العقد، إلا أن هذا الأمر يطرح مسألة تعسف الإدارة في تقدير الثمن، مما يستدعي تدخل القضاء للبحث في المسألة لتقدير الثمن عن طريق إجراء خبرة قضائية مثلا، للوصول إلى الثمن الواجب دفعه من طرف المستثمر كتعويض عن عدم تنفيذ التزامه في الوقت المناسب².
- 2- بالنسبة للمستثمر الذي لم ينفذ الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات و التنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1990، فتسوية هذه الوضعية يجب أن تأخذ في عين الاعتبار ما إذا كان المستثمر قد انتهى من إنجاز مشروعه أم لم ينتهي منه بعد.
- في حالة ما إذا تم إنجاز المشروع الاستثماري يتم التنازل أو "البيع" مباشرة لفائدة المستثمر المعني، و بواسطة قرار إداري، على شرط دفع الثمن الحقيقي للعقار و قت إبرام العقد.
- في حالة ما إذا لم ينتهي المستثمر من إنجاز المشروع، يمكن حل هذا النزاع عن طريق منح المستثمر حق امتياز عن طريق قرار ولائي، ومن ثم يمكن المطالبة بتحويله إلى تنازل في حالة إتمام المشروع.

1- المادة 160 من القانون 58/75، السابق الذكر.

2- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 96.

2- منازعات فسخ عقد التنازل.

لقد ظهر عقد التنازل في أول الأمر مصحوبا بشرط فاسخ متعلق بمدى انجاز المشروع وفق ما تم الاتفاق عليه و هذا ما يحدده دفتر الشروط، و يعمل الديوان الوطني لتوجيه و متابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة على معاينة عدم الانجاز فتقوم هذه الهيئة بتحرير محضر بذلك، و ترسل نسخة منه إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية، ليباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

أما فيما يخص العقارات المتواجدة داخل المحيط العمراني، التي تم التنازل عنها لفائدة المستثمرين فيترتب عنها الفسخ عن طريق القضاء الإداري لأن هذه العقود أبرمت على أنها عقود إدارية، تتضمن شرطا فاسحا مفاده عدم إعادة التنازل على الأراضي المعينة، أي عدم إمكانية بيعها، و الحل بالنسبة لهذا النزاع يتمثل في إلغاء هذا الشرط الفاسخ، تحت طائلة الفسخ، و جعل المعاملات لا تخضع لأي شرط استثنائي وغير مألوف¹ وهذا قصد وضع سوق عقارية حرة، تتماشى و عقود اقتصاد السوق.

3- منازعات متعلقة بعقد الملكيات.

يمكن تقسيم منازعات هذا النوع من العقارات حسب مراحل تكوينه، فهناك منازعات خاصة قرار منح هذا العقد، و منازعات ناتجة عن قرار سحبه، و منازعات أخرى متعلقة بفسخ هذا الأخير.

أ- المنازعات في قرار منح الامتياز:

يتم منح الامتياز عن طريق قرار إداري، صادر عن وكالة ترقية الاستثمار و دعمه، أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار غير أن الاستثناء هو أن هذه الأخيرة، لا ترد على طلب المعني بالامتياز في الأجل المحدد بستين 60 يوما من تاريخ إيداع الطلب، أو قد ترد عليه بالفرض، في هذه الحالة يرفع المستثمر يرفع المستثمر طعنا

1- قرار وزاري مشترك يتضمن إلغاء الشرط الفاسخ، مؤرخ في 1990/11/18.

إداريا للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني، و يقدم هذا الطعن أمام السلطة الوصية أما الوكالة و التي عليها الفصل في هذا الاحتجاج، في أجل أقصاه 15 يوما بقرار إداري غير قابل للطعن قضائيا¹.

أما عن إجراءات الطعن الذي يقدمه المستثمر لإلزام الوكالة بالفصل في طلب حق الامتياز هي:

- يقدم الطعن إلى رئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية، في شكل عارضة مكتوبة وموقعة.
- ترفق عارضة الطعن، بمقرر الوكالة موضوع الطعن لكن في إطار القانون 16/01 المتعلق بتطوير الاستثمارات سمح المشروع بالطعن في قرار الوكالة أمام القضاء²، أمام القضاء الإداري وذلك عوضا عن تقديم الطعن أمام رئيس الحكومة.

ب- المنازعة الناتجة عن قرار سحب الامتياز:

تظهر هذه المنازعة عندما لا يقوم المستفيد بانجاز مشروعه في المدة المحددة، و يترتب عن إخلال

المستفيد بالتزامه هذا، اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة و بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

وتدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز تعويضا مستحقا للمستثمر من خلال الأشغال المنجزة بصفة

نظامية وذلك بناء على محضر معاينة، كما أن مبلغ التعويض لا يتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة، وفي حالة

نطق الجهة القضائية المختصة بهدم البنايات، يتعين على المستفيد من حق الامتياز، القيام بإعادة القطعة الأرضية

إلى حالتها الطبيعية³، غير انه لا يمكن سحب هذه الامتيازات، إذا اثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم

الانجاز⁴.

1- المواد 9.14.29 من القانون 12/93، السابق الذكر

2- أنظر المادة 7 من الأمر 03/01، السابق الذكر.

3- أنظر المادة 12 من الأمر 04/08، السابق الذكر.

4- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 100.

ج- المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز :

تتمثل حالات فسخ عقد الامتياز فيما يلي :

- في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته بإنجاز المشروع، وهنا يتم الفسخ دون اللجوء إلى القضاء، إذا كان العقد واقعا على الأملاك الوطنية العمومية فتقوم الإدارة بتوجيه اعذر للمستفيد، قبل 6 أشهر من إتباع إجراءات الفسخ، أما بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة، فيجوز فسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء وذلك باتفاق الطرفين .
 - كما يفسخ هذا العقد عن طريق القضاء في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه، ولاسيما إنجاز مشروعه الاستثماري حسب الشروط والآجال المحددة في دفتر الشروط، وفي كل هذه الحالات يفسخ الامتياز بقوة القانون .
- بالإضافة إلى الحالات السابقة هنالك حالات أخرى لفسخ هذا العقد وهي:
- حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة و غدارة أملاك الدولة صراحة و كتابيا.
 - حالة استعمال القطع الأرضية أو جزء منها، لأغراض غير ذلك التي إنبنى عليها الامتياز، كتغير طبيعة النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط¹.

1- بوجردة مخلوف ، المرجع نفسه ص 102.

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل هذه النزاعات.

يتدخل القضاء في حل النزاعات المطروحة أمامه، و المتعلقة إما بتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته، كما يتدخل لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ العقود.

وعليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص في حل هذه النزاعات، كما قد يكون القضاء العادي هو المختص، و ذلك بناء على معايير وأحكام قانونية معينة.

أولاً: اختصاص القضاء الإداري:

لقد نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن النزاع يكون من اختصاص القاضي الإداري، عندما يكون أحد أطرافه شخص ذو طابع إداري.

ومنه فإننا خصصنا هذا الفرع لتحليل كل من العقدين " الامتياز و التنازل " لمعرفة متى يكون القاضي الإداري مختصاً في حل النزاعات الناجمة عنهما.

1- بالنسبة لعقد التنازل:

لقد برز عقد التنازل عن العقارات لفائدة المستثمرين، في إطار قانون المالية لسنة 1985¹، حيث يتم بناء على قرار إداري صادر عن الوالي، فهو بذلك عقد إداري و احد أطرافه شخص إداري الشيء الذي يحتم اختصاص القاضي الإداري، في حل كل المنازعات المتعلقة بفسخه.

1- المادة 151 من القانون 21/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 1984/12/31.

أما عن سبب فسخ عقد التنازل فهذا راجع لأنه كان مصحوبا بشرط فاسخ في دفتر الشروط الخاص به، يتعلق بمدى إنجاز المستثمر للمشروع المتفق عليه و حسب الكيفيات و الآجال المتفق عليها¹.

ففي حالة عدم إنجاز المشروع من طرف المستفيد في الآجال المحددة فإن الوكالة المكلفة بمتابعة الاستثمار تحرر محضرا بذلك و تحيل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا حتى يباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

أما عن القرار الصادر بالفسخ فهو حكم تقريري و ليس منشئ، فالفسخ هنا مقرر بقوة القانون.

2- بالنسبة لعقد الامتياز:

- إذا تعلق الأمر بمنح حق الامتياز في مرحلته الأولى، كالمنازعة في قرار وكالة ترقية الاستثمار، الرامي إلى رفض منح الامتياز، أو عدم الرد على طلب الامتياز خلال الآجال المحددة، فهنا يمكن الطعن أمام القضاء الإداري.

- في حالة فسخ عقد الامتياز إذا كان على شكل عقد شغل للأمكنة، أو على شكل ترخيص بالاستغلال كما هو الحال بالنسبة للمنطقة الحرة، و عليه فإنه من اختصاص القاضي الإداري بصفة مطلقة، على أساس أن هذا العقد يحتوي على مواصفات القرار الإداري².

ثانيا: اختصاص القضاء العادي:

1 - المادة 6 من القانون 05/86، السابق الذكر.

3-بوجردة مخلوف ، المرجع السابق، ص 108.

إن اختصاص القضاء العادي في حل النزاعات المترتبة عن عقد التنازل و الامتياز، يكون عن طريق معرفة محل العقد، و كذا موضوع هذا الأخير.

1- بالنسبة لعقد التنازل:

- التراع الذي يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود يكون على أساس أنها عقود مدنية موثقة و مشهورة، زيادة على ذلك أن أطراف التراع ليسوا إداريين، فطبيعة العقد هو مدني، والتراعات الناجمة تتمثل في:
- إلزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات عقد البيع و تسوية الملكية.
 - كذلك بالنسبة لدعوى انقضاء الثمن، التي يطلبها المستفيد من العقار في إطار المناطق الصناعية أو مناطق النشاط، ضد مؤسسات التهيئة و ذلك أما القضاء العادي¹.

2- بالنسبة لعقد الامتياز:

- تظهر المنازعة بالنسبة لهذا العقد عند المطالبة بالفسخ و بما أن احد أطراف هذا العقد إدارة، فالإشكال المطروح هو الجهة القضائية المختصة في حل هذه النزاعات.
- إذا كان عقد الامتياز هو حق انتفاع فقط، و ليس عقد ملكية تام، فهو يترتب حق عيني عقاري بمجرد إشهاره، كما انه يقع على أملاك وطنية خاصة، يمكن تأجيرها و التصرف فيها، فإذا كان هذا العقد بهذه المميزات و هو عقد إيجار طويل المدة، يتعد كثيرا عن مواصفات العقد الإداري و يقترب منه إلى العقد المدني، و هو عمل تجاري يدخل في إطار الاستثناءات المذكورة في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية.

1- بوجردة مخلوف ، المرجع السابق، ص 109.

ونتيجة لذلك فإن منازعات فسخ هذه العقود هي من اختصاص القاضي العادي، و ذلك على

أساس أن العقد المشهر و المرتب لحقوق عينية، لا يمكن فسخه إلا عن طريق القاضي المختص بإسقاط الحقوق

العينية العقارية و هو القاضي العادي¹.

2- بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ص 101.

الختامة

إن العقار الصناعي في الجزائر شهد عدة أنظمة للاستثمار، واولت الدولة اهمية كبيرة لتطوير و ترقية الاستثمار و تحقيق التنمية الاقتصادية ، و هذا من أجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين و الخواص، الوطنيين و الأجانب قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية .

و اول عملية تنظيم هذا النوع من العقارات كانت بداية السبعينات و بالتحديد سنة 1973 في إطار القانون رقم 45/73 المؤرخ في 18/02/1973 المتعلق بإنشاء ما يسمى "بالمناطق الصناعية"، و التي تعتبر الإطار الأول لمحاولة تنظيم و توفير أراضي الأساس لصالح المستثمرين غير أن الإشكال الذي ظهر فيما بعد كان يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق و كيفية تسييره و حمايته، حيث كان التعامل في العقار محصورا على الدولة فقط خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، و الذي منح البلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة و الخاصة، و تبعا لذلك فإن جميع المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، إلا أن الواقع أفرز استهلاك جزء كبير من الأوعية العقارية في المجال تخصيصات محدثة و بذلك احتجاز و احتكار العقار، مع وجود منازعات عقارية كبيرة، فأدى هذا الأمر إلى إلغاء قانون الاحتياطات العقارية.

ولتظهر فيما بعد مراسيم تنفيذية لاحقة للقانون السابق ذكره و ذلك في سنة 1984، تضمنت هذه الأخيرة تهيئة و إدارة و تسيير المناطق الصناعية إلا أنه بعد ذلك لم يظهر بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير و ترقية الاقتصاد الوطني، تبرزت مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية و بمرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق اهداف الدولة في مجال الاستثمار خاصة بعد 1990 و هي مرحلة فتح سوق العقار بعد دستور 1989 الذي كرس الملكية الخاصة، حيث تم فتح المجال لحرية المعاملات في العقارات مما أدى بالسلطات العمومية إلى :

- البحث عن مواقع أو مناطق جديدة لتمرکز الاستثمارات.
- البحث في إطار قانوني لتنظيم أحسن لهذه المواقع .
- البحث عن أفضل الطرق لاستغلالها، كمفهوم جديد للاستثمار.

و تطبيقا لذلك تم اقتراح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التي تدخل في إطار الأملاك الوطنية تتناسب مع الاتجاه الجديد، لتطوير و ترقية الاستثمار و التي تجسدت فعليا في سنة 1993 بصدور قانون 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار، فظهر هنالك نوعين من المناطق "المناطق الخاصة" و "المناطق الحرة" و التي كان يعول عليها في استقطاب مشاريع الاستثمار و تحقيق تنمية اقتصادية شاملة.

ثم ظهرت عدة مراسيم تنفيذية صادرة سنة 1994 و التي جاءت بتنظيم خاص في ميدان العقار الصناعي و بشكل أوسع من الناحية القانونية و من حيث الأهداف الاقتصادية فرسمت بذلك حدودا لهذه المناطق.

واستمر الوضع على هذا الحال إلى غاية صدور قانون 16/01 المؤرخ في 2001/10/21 والمصادق للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار و الذي جاء و لأول مرة بفكرة الأراضي التي تتطلب ترقيتها مساهمة خاصة من الدولة.

وبعد ذلك صدر الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية و سيرها و خصوصتها، و الذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد.

كما لم يكتفي المشرع الجزائري بهذا القدر من لتصدر فيما بعد عدة التنظيمات، إصدار الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2006/08/30 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كما أن هذا الأمر عمل على إلغاء أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و شروط ذلك، و كذا أحكام القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 و المتضمن قانون المالية لسنة 2008 .

إن عملية تنظيم العقار الصناعي هي من المشاكل القانونية المتصلة بتبيان حدود هذا العقار وطريقة استغلاله، وهي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية و القانونية.

قائمة المصادر والمراجع

الكتب والمؤلفات

- 1- اممر حمدي باشا . الأستاذة ليلي زورقي . المنازعات العقارية . دار هومة . الطبعة الأولى بالمرسوم
- 2- ناصر لباد . الوجيز في القانون الإداري الطبعة الثانية 2007
- 3- بوجردة مخلوف . العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، سنة 2006،
- 4- بوحوم خديجة . الطبيعة القانونية للامتياز في اطار استغلال العقار الصناعي —دراسة مقارنة بين القواعد العامة وقواعد استغلال العقار الصناعي 2012-2013
- 5- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الاولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 6- مصطفى محمود جمال. نظام الملكية، دار الكتاب الحديث، مصر،

المذكرات

- 1- عبدالمجيد جبار ،السياسة العقارية في المجال الصناعي ،رسالة ماجستير ،فرع ادارة ومالية،بن عكنون 2003.
- 2- ساسي سليم .النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي .مذكرة تخرج لاجازة القضاء دفعة 2006-2009
- 3- معسكري زكرياء، ولد بابا علي محمد بيجار، النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص عقاري، الدفعة الأولى، 2010/2009،

المجلات القانونية

- 1 -المجلة القضائية 1992 عدد 01 التعامل في العقارات يشترط الرسمية و التي يتطلبها الشهر العقاري أيضا.
- 2 -علي الخطار(عقد امتياز المرافق العامة وتطبيقاته في الأردن)، مجلة مؤقتة للبحوث والدراسات، المجلد 07 ،العدد 05 41ص، 1992،

النصوص التشريعية

أ/القوانين

- قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52 بتاريخ 1990/12/2
- القانون 87 / 03 المؤرخ في 27 -01- 1987 المتضمن التهيئة العمرانية
- القانون 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 ، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 1993/10/06.

القانون 12/84 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 26/06/1984.

القانون 58/75،

القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23/04/2008

القانون 21/84 المؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 31/12/1984.

القانون 05/86،

القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 18/12/1991

ب/الأوامر

الامر 59/75 المؤرخ في 9 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني بالجريدة الرسمية بتاريخ 26/9/1975

الأمر 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

الأمر رقم 07-122 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية

الأمر 03/01، السابق الذكر.

الأمر 04/08، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية 49 لـ 03/09/2008.

الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصوصتها.

الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 19 المؤرخة في 21/02/1974.

ج/الجرائد الرسمية

الجريدة الرسمية 44 لـ 25 سبتمبر 1991

الجريدة الرسمية 52 لـ 02 ديسمبر 1990

- الجريدة الرسمية العدد 45 لسنة 1991
الجريدة الرسمية العدد 64 لـ 18 ديسمبر 1991
الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2007
الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 29 مارس 1999
الجريدة الرسمية العدد 30 بتاريخ 22/04/1992
الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 2006
الجريدة الرسمية العدد 22 لسنة 2003
دفتر الشروط النموذجي الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 07-122
القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 18 نوفمبر 1998، والمحدد لدفتر الشروط النموذجي لمنح امتياز استغلال الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 12 أبريل 1998.

ج/المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة،"
2- مرسوم تنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 07 جمادى الاولى عام 1430 الموافق 2 ماي 2009 يحدد شروط كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 2009
3- المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 23/4/2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 30/8/2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 25/4/2007
4- المرسوم التنفيذي 05/86 المؤرخ في 7/1/1986، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، الجريدة الرسمية عدد 01 المؤرخة في 08/01/1986
5- المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 19/10/1994
6- المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991، المتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01/06/1991
7 المرسوم تشريعي 12/93 المؤرخ في 17 أكتوبر 1993

- 8- المرسوم التنفيذي 84/55 المؤرخ في 03-03-1984، المتضمن ادارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة 06-03-1984
- 9- المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 23/11/1991، المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفيات ذلك
- القرارات القضائية
- 1-القرار رقم 184/041 المؤرخ في 16/12/1998 المجلة القضائية لسنة 1998 عدد 02
- 2-قرار المحكمة العليا رقم 79/461 المؤرخ في 12/06/1991 المجلة القضائية لسنة 1992 عدد
- 3-قرار المحكمة العليا رقم 595/36 مؤرخ في 26/05/1984 المجلة القضائية لسنة 1990 عدد
- 4- قرار المحكمة العليا رقم 68467 مؤرخ في 21/10/1992 المجلة القضائية 1992 عدد 01
- 5-قرار المحكمة العليا رقم 68467 مؤرخ في 21/10/1992
- 6- القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض من الوزير المكلف بالمالية لمديرية أملاك الدولة ، ج.ر العدد 30 المؤرخة في 23/04/1992.

فہرس

المقدمة

- 04.....الفصل الأول: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي
- 05.....المبحث الأول التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي
- 05.....المطلب الأول التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي قبل 1990
- 06.....المطلب الثاني التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي بعد 1990
- 06.....الفرع الأول: مرحلة ما قبل صدور قانون الاستثمار مرسوم 12/93
- 07.....الفرع الثاني: مرحلة ما قبل صدور بعد الاستثمار مرسوم 12/93
- 07.....اولا المناطق الخاصة
- 08.....(1)المناطق المطلوب ترقيتها
- 09.....(2)مناطق التوسع الاقتصادي
- 09.....ثانيا المناطق الحرة
- 11.....المبحث الثاني مجال ضبط العقار الصناعي
- 11.....المطلب الاول الاجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي
- 11.....الفرع الأول الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي
- 11.....أولا: المجلس الوطني للاستثمار

- 12.....ثانيا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- 15.....ثالثا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
- 16.....رابعا: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات.
- 18.....الفرع الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي.
- 18.....أولا: الوالي.
- 19.....ثانيا: مدير أملاك الدولة.
- 21.....ثالثا: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.
- 24.....المطلب الثاني عقود استغلال العقار الصناعي.
- 24.....الفرع الأول عقد التنازل.
- 24.....أولا بالنسبة للمناطق الصناعية.
- 25.....ثانيا عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص.
- 27.....ثالثا عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.
- 28.....1)المزاد العلني.
- 29.....2)التراضي.
- 30.....الفرع الثاني عقد الامتياز.
- 30.....أولا تعريف حق الامتياز ومقارنته بالحقوق المشابهة له.
- 30.....1)تعريف عقد الامتياز.
- 31.....2)حق الامتياز ومقارنته بالحقوق المشابهة له.

- أ- بالنسبة لحق الانتفاع 31
- ب- بالنسبة لحق الحكر 32
- ج- بالنسبة لعقد الإيجار 33
- ثانيا شروط إبرام عقد الامتياز 35
- 1) شروط تتعلق بطالب الامتياز 36
- 2) الشروع في الانتفاع ومدته 37
- 3) ثمن عقد الامتياز 37
- 4) أعباء عقد الامتياز 38
- 5) تحرير عقد الامتياز 39
- الفصل الثاني: أثار مخالفة ضوابط تنظيم العقار الصناعي 40
- المبحث الأول : حدود تنظيم العقار الصناعي 40
- المطلب الأول : الحدود القانونية لتنظيم العقار الصناعي 40
- الفرع الأول: الحدود القانونية المتعلقة بالمستغل 41
- أولاً: في المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية 41
- ثانيا: في القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار 41
- ثالثاً: في إطار المرسوم رقم 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار 42
- الفرع الثاني : الضوابط المتعلقة بمانح الاستغلال 42
- أولاً: في قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار 42
- ثانيا: في قانون 06/01 المصادق للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار 43

- 43.....المطلب الثاني: الحدود الإدارية لاستغلال العقار الصناعي
- 43.....الفرع الأول : الحدود الإدارية الخاصة.....
- 46.....الفرع الثاني: الضوابط الإدارية العامة.....
- 46.....أولاً: بالنسبة لقانون المياه.....
- 47.....ثانياً: بالنسبة لقانون الغابات.....
- 47.....المبحث الثاني: الجزاء المترتب على مخالفة ضوابط تنظيم العقار الصناعي.....
- 47.....المطلب الأول: المخالفات المتعلقة بالعقار الصناعي.....
- 47.....الفرع الأول: المخالفات الواقعة عند اكتساب العقار الصناعي.....
- 47.....أولاً: من جانب المستثمر.....
- 50.....ثانياً : المخالفات من جانب الإدارة.....
- 50.....الفرع الثاني: جزاء الإخلال بضوابط تنظيم العقار الصناعي.....
- 50.....جزاء عقدية.....
- 51.....جزاء غير عقدية.....
- 53.....المطلب الثاني: منازعات العقار الصناعي.....
- 53.....الفرع الأول: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي.....
- 53.....أولاً: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي.....
- 55.....ثانياً: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي.....
- 55.....1-منازعات متعلقة بثمان عقد التنازل.....
- 56.....2-منازعات فسخ عقد التنازل.....

- 3- منازعات متعلقة بعقد الملكيات.....57
- أ- المنازعات في قرار منح الامتياز.....57
- ب- المنازعة الناتجة عن قرار سحب الامتياز.....58
- ج- المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز.....59
- الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل هذه النزاعات.....60
- اولا: اختصاص القضاء الإداري.....60
- 1- بالنسبة لعقد التنازل.....60
- 2- بالنسبة لعقد الامتياز.....61
- ثانيا: اختصاص القضاء العادي.....61
- 1- بالنسبة لعقد التنازل.....62
- 2- بالنسبة لعقد الامتياز.....62
- الخاتمة.....63

المراجع

الفهرس